comune di casazza
provincia di bergamo

regolamento edilizio anno 1994

approvazione con delibera Consigliare n. ..... del .....

approvazione con delibera Giunta Regionale n..... del .....

Il Sindaco

.....

Il Segretario

.....

massimo facchinetti architetto
24060 casazza - bg - piazza della pieve n. 1 tel. fax. 035/812741

collaboratore : marinini massimo

Casazza 29 aprile 1994

Ringrazio,
la Giunta Comunale di Casazza,
la Commissione Urbanistica di Casazza,
per la redazione del presente regolamento,
che in più riunioni hanno condotto un'analisi ed uno studio approfondito della proposta di un articolato, nuovo regolamento edilizio,
dando così corpo e,
perfezionamento, ad ogni aspetto importante di ogni norma,
affinché,
nel rispetto delle Leggi e Regolamenti vigenti,
il presente Regolamento edilizio,
esalti,
le peculiarità specifiche di questo Comune.

massimo facchinetti architetto

Regolamento edilizio del Comune di Casazza

Adottato dal Consiglio Comunale il ..... con delibera n....., approvato dalla Giunta regione Lombardia il ..... con delibera n..... ,in vigore dal ..... .

Indice

Capo II :
Definizioni generali.

Capo III:
Commissione Edilizia.

Titolo II
Norme di procedura.

Capo I :
Concessioni ed autorizzazioni edilizie

Titolo III
Esecuzione delle opere asservite

Capo I°:
Controllo delle opere

Capo II:
Licenze d'uso e revisione degli edifici

Capo III
Sanzioni

Titolo IV
Disciplina urbanistica

Capo I
Norme di procedura

Capo II:
definizioni urbanistiche

Titolo V
Norme edilizie

Capo I:
Norme morfologiche

Capo II:
Norme di ornato nelle aree di antica formazione

Capo III:
viabilità pedonale, carrale

Capo IV:
Norme toponomastiche

Capo V:
norme tecnologiche

Capo VI:
norme di stabilità e di sicurezza

Capo VII:
edifici d'ambienti con destinazioni particolari

Titolo VI
Norme transitorie e di attuazione

Capo I:
Norme transitorie

Capo II:
Attuazioni

SEZIONE II CIRCOLARI LEGGI E DOCUMENTI

SEZIONE III MODULISTICA

Premessa

Art. 1 - significato ambientale del presente regolamento edilizio

Alla luce della legge fondamentale dello stato il Comune di Casazza si fà carico di garantire il raggiungimento di una peculiare qualità ambientale normando l'attività edilizia di sua competenza.
Così è sempre stato nella nostra Nazione al punto che gli antichi regolamenti edilizi ammettevano all' approvazione solo quei progetti che costituissero un contributo evidente al decoro civico.
Per questi motivi il presente Regolamento intende perseguire, oltre a quanto stabilito dalle altre leggi dello stato e della regione, anche un suo proprio ulteriore obbiettivo qualitativo: quello della continuità del volto urbano.
Il presente regolamento edilizio persegue cioè un obbiettivo di qualità specifico e peculiare fondato sullo studio della migliore edilizia del suo passato e della sua specificità dei materiali che sono fin quì stati utilizzati.
E' fatto obbligo alla commissione edilizia di vigilare in questo senso e di valutare le proposte progettuali ad essa sottoposte, solo contestualmente e ciò con esplicito riferimento a quanto già costruito soprattutto se si tratta di valori ambientali ancorchè di piccola scala, essa infatti deve stabilire di volta in volta se gli interventi previsti costituiscono o meno un miglioramento effettivo del tessuto urbano e della sua qualita dei materiali, pena la loro reiezione, con esplicito riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori tradizionali.

SEZIONE I : REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I
Norme generali e procedurali

Capo I : disposizioni generali

Art. 2 - oggetto del regolamento edilizio.

Con gli strumenti urbanistici, la legislazione nazionale, quella regionale vigenti in materia di edilizia il presente regolamento costituisce integrazione, chiarimento e completamento, stabilisce la disciplina di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, del territorio comunale, sia sul suolo, nel soprassuolo, nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli, sull'esecuzione delle attività stesse, formando nuove ed ulteriori regole comunali specifiche per le esigenze e gli usi del paese.
Il presente regolamento si applica sull'intero territorio Comunale, secondo i poteri attribuiti per legge all'Autorità Comunale, la quale si avvarrà dei propri organi amministrativi. Il regolamento edilizio detta norme precipuamente sulle materie di cui all'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 - finalità e deroghe del regolamento edilizio.

Il regolamento edilizio si propone l'obbiettivo di definire un corretto rapporto tra il singolo intervento edilizio e l'ambiente fisico e culturale dell'abitato e del territorio comunale nonchè quello di concorrere a garantire al prodotto edilizio requisiti determinati, di sicurezza, di funzionalità, di prestazioni.
Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del regolamento edilizio soltanto per interventi relativi a edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art.. 41 della Legge n° 1150/ 1942 e sempre con le procedure dell'art. 3 della Legge n° 1357/1955.
Sono fatte salve le deroghe previste da altre leggi nazionali o regionali.

Art. 4 - opere non soggette a provvedimento autorizzativo

Non è richiesto provvedimento autorizzativo:
a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da parte delle Amministrazione dello Stato. Tali Amministrazioni devono comunque depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, copia dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31, comma 2° della Legge 17 agosto 1942 n. 1150;

b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del nuovo codice della Strada.

Art. 5 - opere soggette a comunicazione.

Per le quali non è richiesta nè la concessione nè la autorizzazione, purchè non in contrasto con gli strumenti urbanistici e con le normative tecnico - edilizie, esse sono soggette a semplice comunicazione scritta al Sindaco:

- le opere di manutenzione ordinaria;(art. 31 lett.a legge 5/08/78 n° 457)- come specificato nell'art. 9 Legge 10/77.
- le opere interne di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Alla comunicazione scritta al sindaco deve essere allegata una adeguata descrizione e documentazione degli interventi; in particolare per le opere interne, di cui all'art. 26 della Legge 47/1985, deve essere presentata una relazione prevista dal secondo comma dell'articolo stesso, accompagnata dai seguenti elaborati:

- estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;
- pianta in scala 1 : 100 dell'unità immobiliare oggetto d'intervento, con l'indicazione di:

1) destinazione d'uso dei locali;
2) calcolo dei rapporti aero/illuminanti, per ogni locale destinato all'abitazione, secondo le indicazioni del regolamento d'igiene.
3) ubicazione e dimensione delle canne fumarie,dei pluviali,degli scarichi e dei condotti di ventilazione;
4) quote altimetriche e planimetriche;
5) individuazione, mediante differenti campiture grafiche, delle murature che si intendono conservare, demolire, aggiungere.
6) aperture, balconi, logge; ecc.
7) ingombri degli apparecchi igienici;

La comunicazione e relativa documentazione devono essere presentate in duplice copia, di cui una viene restituita all'interessato con il visto di accettazione dell'ufficio tecnico comunale.

Il presente articolo non si applica per gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

La comunicazione di cui al 3° comma dell'art. 26 della Legge 47/1985, qualora comporti deroga, ai sensi dell'art. 3.0.0. del R.L.I., (regolamento locale di igiene) ai requisiti igienico - sanitari de titolo III° del R.L.I., deve essere accompagnata dal preventivo visto del responsabile del Servizio 1 dell'USSL.

Art. 6 - opere soggette ad autorizzazione edilizia.

Sono sottoposte ad autorizzazione edilizi ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n.457 e della legge 25 marzo 1982 n. 94:

a)opere di manutenzione straordinaria, (art. 31 lettera b Legge 5/08/1978 n° 457)

b)interventi di restauro e risanamento conservativo, (art. 31 lettera c Legge 5/08/1978 n° 457)

c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

d) le opere eseguite ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (parcheggi).

e) opere di demolizione, reinterri,scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

f) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

g) stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18.05.1995;

h) collocamento di insegne, cartelli od affissi pubblicitari o indicatori;

i) interventi finalizzati all'esercizio provvisorio di attività commerciali, a manifestazioni, spettacoli, fiere, mostre, esposizioni, ecc., purchè abbiano una durata nel tempo prestabilita e comunque non superiore a sei mesi; per tali interventi non è richiesta la conformità alla normativa urbanistica o edilizia e devono essere rimossi entro la scadenza temporale prefissata; il Sindaco in sede di autorizzazione potrà comunque imporre opportune prescrizioni, anche di carattere igienico - sanitario, previo parere degli organi competenti;

Art. 7 - opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale è subordinata a concessione da parte del Sindaco.
Ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, sono in particolare soggette a concessione le seguenti opere:

a) nuove costruzioni di qualsiasi tipo;

b) ampliamenti, soprelevazioni, ricostruzioni di costruzioni esistenti;

c) interventi di ristrutturazione edilizia;

d) modifica alle destinazioni d'uso;

e) scavi, reinterri, muri di sostegno e rilevati in genere;

f) modificazioni al suolo pubblico e privato con opere e costruzioni anche se sotterranee;

g) costruzione, modifica, demolizioni e ricostruzioni di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

h) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su spazi pubblici;

i) costruzione e modifiche di strade private;

l) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

m) costruzione e trasformazione di vetrine, mostre, tettoie e pensiline,

verande, chioschi anche provvisori prospicenti o insistenti su spazi pubblici, ovvero aperti e prospettanti verso luoghi pubblici;

n) costruzione e trasformazione di cappelle, edicole e monumenti funebri in genere;

o) le opere di cui al precedente articolo 6, qualora nel loro insieme configurino la ristrutturazione integrale dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento;

p) quant'altro esplicitamente escluso dal presente articolo ma motivo di trasformazione del territorio.

Art. 8 - immobili e siti vincolati.

Qualsiasi intervento, da eseguirsi su immobili e siti assoggettati a vicolo di tutela a protezione, ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e della Legge del 29 giugno 1939 n. 1497, dovrà essere preventivamente approvato dai componenti organi statali e regionali.

Art. 9 - autorizzazioni speciali.

1. Ogni opera di costruzione e ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, a norma dei DD.LL. 30 dicembre 1923 n. 3267 e 15 maggio 1926 n. 1126, è soggetta alla preventiva autorizzazione del Presidente della Comunità Montana della Valle Cavallina.
2. Le opere progettate su terreni attigui quelli di proprietà o in manutenzione all'A.N.A.S. e all'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla - osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
3. Le opere di conglomerato cementizio armato normale, prefabbricato o precompresso e le opere e la struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per il territorio prima del loro inizio, secondo il disposto della Legge del 5novembre 1971 n. 1086.
4. I progetti di nuove costruzioni o di trasformazione degli edifici, debbono essere sottoposti al visto e alla approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, secondo le disposizioni di Legge vigenti, e loro modificazioni successive.
5. 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 alle competenti Autorità. In tutti i casi l'interessato dovrà perciò provvedere a trasmettere, a detti Enti, il progetto per il preventivo nulla - osta ed a trasmettere al Comune la relativa autorizzazione.

Art. 10 - progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori.

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti nei rispettivi Albi Professionali.
Il costruttore deve essere titolare o legale rappresentante di impresa iscritta alla rispettiva categoria professionale presso una Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.
I requisiti di cui ai commi precedenti per i progettisti devono essere documentati all'atto della presentazione della prima richiesta di concessione edilizia nel Comune e per il direttore dei lavori e per il costruttore prima di dare inizio ai lavori, con diritto all'inclusione in apposito registro comunale al fine di omettere la documentazione, salvo variazioni dei requisiti, nelle eventuali successive richieste di concessione edilizia.
Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia, deve notificare per iscritto al sindaco le generalità, la qualifica, i codici fiscali del direttore dei lavori e del costruttore controfirmato dagli stessi.
Ogni qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al sindaco con le medesime modalità.
La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla legge n° 1086/1971.
Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciscuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione o di autorizzazione.

Capo II: definizioni generali

Art. 11 - interventi di manutenzione ordinaria.

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi definiti dall'art. 31 lettera (a) Legge 457/78 che riguardano:

a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni: tinteggiatura interna;

b) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

c) le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;

d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

e) l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità

f) lo spostamento di pareti mobili;

g) la modificazione del suolo nelle aree individuate a verde privato.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del Committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 12 - interventi di manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi definiti dall'art. 31 lettera (b) Legge 457/78che riguardano:

a) le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

b) le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

c) le opere di parziale modificazione dell'aspetto distributivo sia interno che esterno dell'edificio.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali ed orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonchè la modificazione dell'aspetto distributivo di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con

riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, nè devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.
La realizzazione di servizi igienici richiesti dalle norme vigenti in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento non è assoggettata alle norme del successivo Titolo V° Capo I°.
Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.
La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

1) estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;
2) planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
3) 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;
4) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
5) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento e tutta quella documentazione prevista nella domanda di autorizzazione descritta nell'art.36.

Art. 12-a) Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti.
Per le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, l'autorizzazione si intende accordata decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.
Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 120 giorni dalla data di formazione del silenzio - assenso, l'autorizzazione decade ad ogni effetto. Tale decadenza non interviene, nel caso in cui prima della scadenza del predetto termine, il richiedente dichiari al Comune di rinunciare irrevocabilmente alla facoltà di avvalersi del silenzio - assenso, e di subordinare l'inizio dei lavori al rilascio dell'autorizzazione esplicita.
Qualora l'immobile sia soggetto a tutela o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.
E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opére al regolamento edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonchè sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

Art. 13- interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni soggette a tutela

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione comunale il nulla - osta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.
Per gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non si applica la disposizione contenuta nella prima parte dell'art. 12-a del presente regolamento e non possono aver corso senza espressa autorizzazione del sindaco.
Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere acconsentite l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.
L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruire deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.
Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo, riguardanti immobili sottoposti a tutela, Art. 8 del R.E. sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

Art. 14 - interventi di aree pertinenziali

Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 mt., cortili, giardini, impianti sportivi, insegne

commerciali, targhe professionali e simili si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.
In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.
Gli interventi per la formazione di autorimesse in sottosuolo al servizio di edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento non sono assoggettati alle norme del successivo Titolo V° Capo I°, fino al raggiungimento delle quantità indicate dall'art. 87 del R.E.
Qualora l'immobile sia soggetto a tutela,l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.
Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi artt. 128;139;140.
Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 12-a.

Art. 15 - interventi di restauro

Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

c) alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.
Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.
Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio - assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.
La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

1) estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi

all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;

2) una o più planimetrie in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
3) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonchè alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
4) ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
5) documentazione fotografica a colori;
6) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico - critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografie; varie autorizzazioni e concessioni precedenti.
7) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
8) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
9) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o da parte di essi venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art.12-a, ma i termini di 120 giorni, ivi previsti, sono portati ad un anno.

Art. 16 - interventi di risanamento conservativo

Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art. 12, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

1) Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.
2) Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti dall'art.12.
Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione amministrativa, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione d'ogni altra destinazione d'uso.
Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.
Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio - assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.
La domanda di concessione o autorizzazione deve essere corredata dai seguentidocumenti in triplice copia:
a) estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;
b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
c) rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto,alle rifiniture;
d) documentazione fotografica a colori;
e) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
f) progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.
All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art.12-a, ma i termini di 120 giorni, ivi previsti, sono portati ad un anno.

Art. 17 - interventi di ristrutturazione

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonchè la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.
Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti sono da intendere come interventi di nuova costruzione.
Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali, o comprese nel censimento eseguito dal Comune a norma delle disposizioni del vigente P.R.G.
Gli interventi di ristrutturazione si intendono così suddivisi:

A) - Stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18/05/95.

B) - Ricostruzione totale o parziale:
intervento rivolto alla riedificazione di una costruzione parzialmente o totalmente demolita; la riedificazione viene realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico sia altimetrico sia architettonico sia decorativo.

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

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia e presentati secondo la defferenzazzione sopra citata.
La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dei seguenti documenti:

a) estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;

b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali o non) sul lotto di pertinenza;

c) rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare,

comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;

d) documentazione fotografica a colori;

e) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle costruzioni preesistenti;

f) progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

g) schemi degli impianti tecnologici;

h) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 18 - interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo,ancorchè privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonchè la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzo di trasporto.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dei seguenti documenti:

a) copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;

b) estratti di mappa catastale e del P.R.G. , della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano, della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;

c) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali o non) sul lotto di pertinenza;

d) planimetrie generali orientate in scala 1:200 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;

e) planimetrie in scala 1:200 corredate dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;

f) progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e

relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;

g) pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
- l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
- gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;

h) particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;

i) schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;

l) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

m) progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;

n) la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;

o) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

p) Elaborati planimetrici in scala 1:100 per le dimensioni ai sensi dell'art. 1 com. 4 L.13/89 Barriere Architettoniche.

Art. 19 - interventi per opere minori

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

A) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

B) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

C) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

D) monumenti ed edifici funerari;

E) muri di cinta, formazione accessi carrali.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

a) estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;

b) una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali

preesistenze (naturali e non), sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

c) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

d) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art. 20- interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

b) essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso e su visto del corpo forestale.

Non sono soggette a tale autorizzazione le attività indotte dal normale avvicendamento delle culture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

Art. 21 - interventi di demolizioni e scavi

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

La domanda inerente deve essere corredata di:

a) estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto;

b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;

c) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;

d) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso e dichiarazione del tecnico progettista;

e) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

f) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

g) alla libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

h) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

i) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;

l) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

m) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma d, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

-L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla - osta delle competenti autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio - assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

Art. 22 - interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile al termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt.12,15,16,17,18,19,20,21 come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

Art. 23 - interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o la periodicità dell'autorizzazione stessa.
I manufatti di cui al precedente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere quindi requisiti di agevole asportabilità.
Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio é tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in ripristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione della competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Art. 24 - interventi urgenti

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la personale responsabilità del Committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.
Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.
Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al sindaco.

Art. 25 - interventi per varianti in corso d'opera

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a

concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

Art. 26 - interventi per la variazione delle destinazioni d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.
La domanda di concessione per le variazioni delle destinazioni d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento delle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.
La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è assoggettata, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

Capo III: commissioni e segreteria

Art. 27 - composizione della commissione edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta da 11 membri di cui 5 membri di diritto e n. 6 membri elettivi secondo le modalità di cui allo statuto comunale. Sono membri di diritto:

1. Il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che presiede la Commissione;
2. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, che funge da segretario senza diritto di voto;
3. Il responsabile del Servizio 1 dell'USSL o un suo delegato;
4. Un esperto in problemi di tutela ambientale (designato da associazioni ed enti ambientalisti)
5. Un esperto in problemi di barriere architettoniche (scelto dalle associazioni, portatori di handicap)

I membri elettivi sono nominati dal Giunta Comunale e scelti tra persone che abbiano competenza in materia edilizia, urbanistica e legale, di cui almeno trè laureati in architettura e/o ingegneria e/o legge e/o, in mancanza, diplomati iscritti ad albi professionali.

I Commissari di nomina della giunta durano in carica quattro anni coincidenti con il mandato amministrativo e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina di Giunta che cessi dall'Ufficio prima della scadenza del quadriennio viene sostituito ; il sostituto resta in carico fino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina di Giunta decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per trè sedute consecutive della commissione.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta Comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per i componenti della Commissione Edilizia, sussistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla Legge per i Consiglieri Comunali, nonchè quelle richiamate dalla Circolare Ministeriale 5 settembre 1966 n° 3968, che vieta l'inclusione, tra i componenti della Commissione Edilizia, di rappresentanti di organi statali.

Per l'esame di particolari problemi, il Presidente può invitare a partecipare alle sedute della Commissione persone di specifica competenza senza diritto di voto.

Art. 28 - compiti della commissione edilizia

La Commissione edilizia è l'organo del Comune ordinario di consulenza tecnica, in materia di edilizia, essa esprime parere consultivo.

a) sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
b) sui progetti di Piani regolatore generale e particolareggiati e loro modifiche e varianti, sui piani di lottizzazione di aree e a scopo edificatorio, sui piani di recupero e in genere su tutti i piani urbanistici esecutivi;

c) sulle questioni e problemi attinenti all'ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
e) sui monumenti di qualsiasi genere da eseguirsi su aree pubbliche.
f) in particolare, su tutti i progetti di opere od edifici nuovi, di trasformazione, restauro, tinteggiatura ed ornamentazione di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, permanenti o provvisori, sull'apposizione d'insegne, ecc., per i quali sia prescritta l'autorizzazione dell'Autorità comunale, e più in generale su quanto può interessare il regime edilizio e l'igiene sia dal lato estetico, che sulla accettabilità dell'impostazione planimetrica.
g) sulla regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica delle opere progettate, ed in genere su tutto quanto può interessare l'aspetto edilizio, l'igiene e soprattutto l'estetica dell'abitato.
h) sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo, quando dovuti, da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 28/01/1977 n° 10 e delle successive leggi applicative regionali.
La commissione edilizia esprime altresì un parere puramente tecnico di conformità non vincolante per l'amministrazione sui progetti di opere pubbliche.
La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle stesse, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonchè sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alla necessità.
La Commissione potrà indicare modifiche ai progetti e richiedere tutte quelle indicazioni che riterrà necessarie ad effettuare eventualmente accertamenti in luogo al fine di un ottenimento organico, decoroso dell'opera costruenda.

Art. 29 - riunioni della commissione edilizia

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese, ed in via straordinaria tutte le volte che almeno tre membri elettivi lo richiedano per iscritto, o che il Presidente lo ritenga necessario.
La Commissione è convocata dal Sindaco mediante invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno sei membri, tra i quali il Presidente e quattro membri elettivi.
I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta di voti e, se negativi anche parzialmente, dovranno essere motivati.
In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.
Il Sindaco può convocare in riunione congiunta con la Commissione edilizia altre Commissioni comunali per l'esame di problemi di comune competenza, fermo restando in ogni caso l'autonomia reciproca nell'espressione del parere.
La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati, od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.
Dall'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.
I processi verbali delle adunanze sono iscritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto in merito al parere espresso, e vengono firmati da tutti i componenti presenti e dal Segretario, in seduta stante.
Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata, ed appone sul relativo progetto il timbro della Commissione completo con la data e la firma di almeno due membri della commissione

Art. 30 - sottocommissioni.

Potranno essere costituite varie sottocommissioni, atte ad assolvere compiti di tutela, coordinamento, pianificazione del territorio comunale.
Oltre alla commissione urbanistica, potranno essere costituite altre sottocommissioni, purchè vengano regolamentate nei loro compiti, e che questi non risultino in contrasto con quelli già istituiti.

Art. 31 - composizione della commissione urbanistica.

La commissione urbanistica comunale è costituita da nove membri , di cui tre membri di diritto e sei elettivi come indicato nello statuto comunale. Risultano membri di diritto:
1) il sindaco o un consigliere da lui delegato;
2) un esperto in materia urbanistica;
3) un esperto in materia legale;
I membri elettivi sono nominati dalla Giunta Comunale in conformità al regolamento dalle commissioni, e restano in carica per quattro anni coincidenti con il mandato amministrativo.
Il commissario di nomina che cessi dall'ufficio prima della scadenza del quadriennio viene sostituito mediante nomina ; il sostituto resta in carica fino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il commissario sostituto.
I commissari di nomina decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificazione motivo, per tre sedute consecutive della commissione.
La decadenza, su richiesta del sindaco, è dichiarata dalla giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Art. 32 - compiti della commissione urbanistica.

La commissione urbanistica, è quell'organo di consulenza con parere preventivo e propositivo per l'amministrazione, su problemi inerenti le

problematiche urbanistiche, sull'ornato di complessi artefatti edilizi:
a)la valutazione di impatto volumetrico;
b) sulle proposte di variante al presente R.E.
c) sulle proposte di nuovi o varianti al P.R.G. sui P.L. sui P.R. ed in genere su tutti i piani urbanistici attuativi;
d) sulle proposte di opere pubbliche e private che determinano un grosso impatto volumetrico;
e) su spazi inerenti luoghi di pubblica atilità, soggetti a scopi collettivi e sociali;
f) su particolari progetti nei centri storici soprattutto, e che abbiano una grossa importanza, assoggettati ad una particolare tutela ed adatti ad riorganizzare e riqualificare quell'entità dei luoghi, riferite all'ornato ed al decoro degli stessi;
g) a formulare nuovi criteri o modificare quelli esistenti riguardo le zone di interesse ambientale, o alle peculiari caratteristiche nel recupero dei centri storici in attesa del P.R.;
h) formulare quesiti di chiarimento urbanistico, legislativo, da mantenere come massima nel corso di valutazioni, costantemente sul territorio.
La commissione urbanistica esprime un parere non vincolante all'Amministrazione Comunale sulle proposte, riguardanti prettamente le questioni urbanistiche, ornamentali, di tutela all'abitato, indicando anche eventuali suggerimenti di modifica ai progetti e richiedere tutte quelle indicazioni necessarie per effettuare le opportune valutazioni.

Art. 33. riunioni della commissione urbanistica.

La commissione urbanistica si riunisce nella casa municipale, mediamente una volta ogni tre mesi, ed in via straordinaria ogni qualvolta che il presidente lo ritenga necessario.
La commissione urbanistica è convocata dal sindaco mediante invito scritto.
Risulta valida quando intervengono alla seduta almeno cinque membri, tra i quali il presidente e quattro membri elettivi .
I pareri della commissione sono espressi a maggioranza assoluta di voti e, se negativi anche parzialmente dovranno essere motivati.
In caso di parità di voti prevale il voto del presidente.
Il Sindaco può convocare in riunione congiunta con la commissione urbanistica altre commissioni comunali per l'esame di problemi di comune competenza, fermo restando in ogni caso l'autonomia reciproca nell'espressione del parere.
La commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
I commissari non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati , od alla esecuzione dei quali siano interessati.
Dall'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono iscritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto in merito al parere espresso, e vengano firmati da tutti i componenti presenti e dal Segretario, in seduta stante.

Art. 34 segreteria scientifica - rilevamento e archiviazione del patrimonio edilizio.

Segreteria scientifica:

a) ha compiti di consulenza circa l'applicazione delle presenti norme e di raccolta delle eventuali esigenze di aggiornamento delle stesse.

b) cura la compilazione di documenti atti a illustrare problemi e soluzioni inerenti la gestione del Regolamento Edilizio; l'uso e la diffusione di tali documenti spetta all'Amministrazione comunale.

c) é composta dal Sindaco o dall'assessore all'Edilizia privata, che la presiede, e da cinque membri, nominati dalla Giunta Comunale per la loro competenza in materia e ricerca ambientali, progettuali, sanitarie, storiografiche che tecnologiche. Essi restano in carica per quattro anni.

d) il Segretario generale, il dirigente d'Ufficio Tecnico Comunale e l'ufficiale sanitario o loro delegati partecipano di diritto ai lavori della Segreteria scientifica.

e) é assistita da funzionari comunali cui sono demandati compiti di segreteria e di documentazione.

f) con il consenso dell'Amministrazione comunale, può avvalersi della collaborazione di istituti di ricerca e di consulenti.

- rilevamento del patrimonio edilizio:

1) i fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Esso é volto a valutazione di carattere edilizio e urbanistico e ha riguardo alle unità edilizie nel loro complesso come alle singole unità immobiliari e ai singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

2) le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito 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, é tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; é tenuto, altresì, a comunicare all'Amministrazione comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non é necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

4) in sede di prima formazione dall'inventario del rilevamento l'Amministrazione comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo criteri e modalità da essa dettati.

Titolo II°
Norme di procedura

Capo I°: concessioni ed autorizzazioni edilizie

Art. 35 - il pre-progetto

Coloro i quali intendono dare corso ad interventi, soggetti a concessione edilizia per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al sindaco un preprogetto.
Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonchè indicazioni circa:

a) il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti articoli;
b) planivolumetrie di massima correlate al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
d) le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture varie e tecnologiche;
e) eventuali proposte di convenzionamento urbanistico edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.
Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.
Il preprogetto, una volta istruito, è sottoposto all'Amministrazione comunale all'esame della commissione, la quale esprime entro quaranta giorni dalla data di ricevimento della pratica il proprio parere motivato.
Il sindaco, acquisiti anche il parere dell'ufficiale sanitario e della Commissione edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto dei pareri raccolti. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa; pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.

Art. 36 - istanza di autorizzazione edilizia

L'istanza di autorizzazione edilizia deve essere indirizzata al sindaco e deve contenere le generalità, il domicilio, la firma e il numero di codice fiscale:

a) del proprietario dell'immobile o di chi abbia titolo a richiedere

l'autorizzazione;
b) del tecnico progettista e del tecnico direttore dei lavori.

Art. 37 - istanza di concessione edilizia

L'istanza di concessione deve essere compilata su apposito modulo, predisposto ovvero autorizzato dall'Autorità Comunale e indirizzata al Sindaco.
L'istanza di concessione deve contenere le generalità, il domicilio, la firma e il numero di codice fiscale:
a) del proprietario dell'area o di chi abbia titolo legittimante per richiedere la concessione stessa;
b) del tecnico progettista;
c) del tecnico direttore dei lavori.
Il proprietario dell'area, o chi abbia titolo per richiederla, possono, nell'istanza di concessione, eleggere il domicilio presso il direttore dei lavori.
Per gli immobili di proprietà dello stato, i firmatari, di cui al precedente punto a), debbono essere muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 38 - concesione gratuita

Il contributo di cui all'art. 3 della legge 28/01/1977 n° 10 non è dovuto per:
a) i casi disciplinati dall'art. 9 della legge n° 10/1977;
b) la costruzione di recinzioni e di opere di sostegno;
c) l'attrezzatura di aree esterne e di giardini;
d) l'apposizione di tende aggettanti;
e) la collocazione di insegne luminose e non, di tabelle o cartelli o cartelloni pubblicitari;
f) cappelle, edicole, lapidi, monumenti funerari nel cimitero.

Art. 39 - allegati di corredo alle istanze di concessione edilizia

L'istanza di concessione deve essere corredata da:
a) Planimetria con i dati catastali in scala almeno 1:2000, orientata ed aggiornata, della zona interessata, estesa all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di ml. 100 e comunque atta ad individuare l'area in oggetto, nella quale siano indicati:
1 - gli spazi pubblici circostanti esistenti e previsti: (strade, piazze, giardini, ecc.)
2 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria.
b) Estratti del P.R.G. e del P.P.A., se esistente, della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di ml. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto.

c) Planimetria in scala non inferire a 1:200 della proprietà in tutto o in parte interessata dal progetto, contenente le seguenti indicazioni:
1 - quote altimetriche e planimetriche del terreno riferite ad un opportuno caposaldo;
2 - confini di proprietà;
3 - pianta schematica della costruzione progettata con l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati confinanti;
4 - tabelle dimostrative di raffronto tra le possibilità edificatorie acconsentite ai sensi del P.R.G. vigenti e le previsioni progettuali;
5 - calcolo del volume che si intende edificare con l'esatta indicazione del caposaldo di riferimento delle altezze.

d) Piante normalmente in scala 1:100, di tutti i piani e della copertura, ivi compresi i volumi tecnici dell'edificio con l'indicazione di:
1 - quote altimetriche e planimetriche;
2 - destinazioni d'uso dei locali;
3 - aperture, balconi, logge;
4 - ingombri degli apparecchi igienici;
5 - sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali, depositi materiali, piantumazioni, giardini, recinzioni, ecc.) sulla pianta del piano terreno; la sistemazione della zona non edificata può essere riportata, in alternativa, sulla planimetria in scala 1:200 , prevista al precedente punto c;
6 - ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali, degli scarichi e dei condotti di ventilazione;
7 - rapporto aeroilluminante, per ogni locale destinato all'abitazione.
Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da una pianta esplicativa di una singola cellula nel rapporto 1:50.

e) Sezioni, in scala non inferiore a 1:100, dell'edificio in relazione anche all'ambiente circostante.
Le sezioni presentate dovranno essere almeno due, di cui una eseguita sul vano scala.
Le quote, riferite al caposaldo delle altezze, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani nonchè quella da pavimento a pavimento, gli sporti delle pareti aggettanti e quant' altro possa meglio illustrare le caratteristiche volumetriche e costruttive.

f) Disegni, normalmente in scala 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata con l'indicazione delle altezze di tutte le pareti, degli aggetti e degli sporti, delle aperture e infissi, dei materiali e dei colori, delle coperture, dei volumi tecnici e in generale degli elementi che concorrono a determinare l'aspetto esterno dell'opera stessa.
Qualora l'edificio debba sorgere in aderenza ad altri fabbricati, i prospetti devono di regola estendersi fino a comprendere le facciate contigue.
In ogni caso di tali facciate contigue si dovrà allegare una sufficiente documentazione fotografica.

g) Particolari in scala 1:20 delle facciate, con l'indicazione dei materiali da impiegare nei prospetti esterni.

h) Schema della rete di fognatura in scala 1:200, sulla planimetria generale dell'intervento, corredata dall'indicazione delle quote e delle caratteristiche della rete stessa.

i) Indicazione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi urbani, é vincolante per complessi immobiliari con unità immobiliari superiori a 8, la determinazione dell'opportuna area a spazio pubblico per l'alloggiamento degli stessi per il giorno di raccolta.

l) Rilievo quotato, in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica.

m) Autorizzazione del Presidente della Comunità Montana nel caso di opere da eseguirsi nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico.

n) Nullaosta del Comitato Provinciale dei Vigili del Fuoco ove prescritto dalle norme vigenti.

o) Nullaosta ove richiesto della Sovrintendenza ai beni architettonici o del Servizio Beni Ambientali della Regione, previo parere di conformita dal Comune.

p) Autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicenti strade statali o provinciali.

q) Autorizzazione del Genio Civile per opere da eseguirsi in fregio ad aree demaniali.

r) Documentazione, in caso di nuovi edifici o di ristrutturazione complessiva di edifici esistenti, idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla Legge 30 aprile 1976 n° 373, Legge 10/91 e dal regolamento di esecuzione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977 n° 1052 e successive modifiche e integrazioni,la suddetta documentazione deve essere firmata dal Committente e dal progettista, e deve essere depositata presso il competente ufficio comunale, prima della presentazione della dichiarazione di inizio lavori nel caso di nuovi edifici, e prima del rilascio della relativa concessione nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti in quanto per quest'ultimi il Sindaco può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando la commissione edilizia comunale abbia accertato la sussistenza delle condizioni tecniche per la loro applicazione.

s) Tabella relativa al calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e dell'art. 7 della legge della Regione Lombardia n° 60 e 61/77.
Sono esonerate dalla presente documentazione le istanze relative ad opere di cui agli artt. 7, 9, 10 primo comma della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e dell'art. 9 della legge 25 marzo 1982 n° 94, per le quali non è dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione stesso.

t) Atto notarile o altra idonea documentazione, avente data certa, che legittimi il richiedente ad aver titolo per ottenere il rilascio del provvedimento concessorio.

u) Progetto esecutivo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai

prezzi unitari risultanti dal listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia e dell'offerta di congrue garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi, nel caso in cui si intenda realizzare direttamente tali opere e ciò sia riconosciuto conveniente per l'interesse pubblico dal Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia.

v) Il progetto relativo alla dimostrazione dei requisiti di adattabilità degli alloggi, redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale sul superamento delle barriere architettoniche, richiamate ai successivi artt. 175 -176. Dovrà inoltre essere presentata, da parte del progettista, la dichiarazione di conformità del progetto alle prescrizioni tecniche previste dalla legislazione medesima.

z) Legge 46/1990, dichiarazione di conformità.

Per gli interventi sugli edifici esistenti la suddetta documentazione grafica di progetto deve altresì riportare l'indicazione, attraverso differenti campiture, delle murature che si intendono conservare, demolire, aggiungere.

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché per gli interventi da eseguire sugli edifici ricadenti nell'ambito delle zone A, come classificate dal P.R.G. vigente, la documentazione di cui ai precedenti punti d, e, f deve essere redatta in scala non inferiore a 1:50.
Per le categorie di opere di cui ai punti: d, e, f, g, h, i, l, m, n dell'art. 5 della Legge 46/90 e di cui ai punti a, c, d, e, g, h, dell'art. 4 della Legge 46/90, l'istanza di concessione o autorizzazione può esere corredata da soli elaborati strettamente necessari.
Resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere, qualora lo giustifichi la speciale importanza dell'edificio progettato, ovverosia la necessità di una migliore comprensione del medesimo, che la documentazione sopra elencata venga integrata da elaborati grafici, prospettive, modelli, ecc., nonché di tutti quei dati ed elementi che si ritenessero necessari ai fini di un più approfondito giudizio sull'opera.
La documentazione di cui al presente articolo va presentata in triplice copia.

Art. 40 - allegati di corredo per istanza di autorizzazione edilizia.

L'istanza di autorizzazione deve essere corredatada oltre che dai documenti citati nel presente regolamento edilizio agli artt. 12,13,14,20,21 dalla seguente documentazione:

a) Elaborati grafici di progetto in 3 serie per ogni gruppo di tavole, redatte in conformità al tipo d'intervento richiesto.

b) n° due fotografie a colori nel formato 10 x 14 cm per ogni intero prospetto interessato dagli interventi, relative agli interi prospetti interessati dagli interventi.
c) dichiarazione di assenso della propietà con firma autenticata (da allegare nel caso che il richiedente le opere sia soggetto diverso dal proprietario)
d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi del regolamento edilizio.
e) ulteriore documentazione che la parte ritenga utile per l'istruttoria d'esame del progetto.

Art. 41 - documentazione integrativa

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.
I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.
I progetti per i quali sia richiesta concessione o autorizzazione edilizia, qualora riguardino in tutto o in parte insediamenti produttivi o comunque attività lavorative, dovranno corredare la domanda di una relazione tecnica che descriva le caratteristiche del processo produttivo e le modifiche che s'intendono introdurre, le sostanze utilizzate ed i loro possibili effetti sull'uomo e sull'ambiente, la rispondenza su macchine ed impianti alla normativa prevenzionale vigente, il tutto redatto secondo le indicazioni fornite dal Servizio 1 dell'USSL.

Alla relazione va allegata la documentazione relativa, come prevista nella modulistica predisposta dal Servizio 1 dell'USSL.
Le domande devono essere accompagnate:
a) dalla documentazione tecnica dell'idoneità del progetto al conseguimento del risultato di conformità di cui al precedente comma
b) da una dichiarazione con la quale il proprietario dell'area interessata alla costruzione o il titolare del diritto di superficie su di essa si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme e gli obblighi vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni della concessione o autorizzazione, ed assume personalmente ogni responsabilità anche in ordine all'idoneità delle opere progettate e alla conformità ad esse di quelle eseguite.
Sono soggette a tali disposizioni anche le ristrutturazioni tecnologiche di insediamenti produttivi già esistenti.

Art. 42 - procedura ed istruttoria delle istanze

Le istanze di concessione o di autorizzazione corredate dai documenti prescritti devono essere presentate all'Ufficio Comunale incaricato il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo siano tutti quelli indicati nelle istanze, passerà la pratica al Protocollo Generale del Comune per l'apposizione della data ufficiale di arrivo e relativo numero progressivo.
Le istanze saranno esaminate seguendo il numero progressivo di presentazione.
I progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia saranno previamente esaminati dall'Ufficio Tecnico e dall'USSL, i quali, qualora il progetto risulti incompleto o non rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento e del Piano Regolatore Generale o di altri strumenti urbanistici, potranno invitare il richiedente a completarlo o modificarlo.
L'ufficio tecnico comunale istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione, di regola anche mediante sopralluogo verifica la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., del R.E., dell'eventuale piano attuativo del P.R.G., dell'eventuale programma pluriennale di attuazione del P.R.G. nonchè delle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.
Qualora l'U.T. rilevi la mancanza della documentazione prescritta, o comunque si renda necessaria l'acqisizione di ulteriori documenti, il sindaco ne fa richiesta scritta all'interessato entro 45 giorni dal deposito della domanda di concessione.
L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta del sindaco la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che il sindaco debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.
Conclusa l'istruttoria dell' U.T. la domanda di concessione è sottoposta al parere della commissione edilizia comunale anche in merito al contributo da corrispondere al comune per il rilascio della concessione edilizia.
Nel caso di opere pubbliche di competenza comunale, il sindaco invia il progetto , corredato dei pareri della commissione edilizia ed eventualmente degli altri organi consuntivi comunali, al consiglio comunale o alla giunta municipale, secondo la competenza per la approvazione e per l'assunzione dell'impegno di spesa.
Prima di rilasciare la concessione, l'U.T. deve verificare l'esistenza della seguente documentazione tecnica:
1) una copia degli elaborati di progetto con nulla osta da parte del comandante provinciale dei VV.FF, o dichiarazione sostitutiva resa dal titolare della concessione e del progettista ;
2) documentazione inerente l'isolamento termico; L. 10 del 09/01/1991 e criteri di applicazione;

3) autorizzazione della soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, e ai sensi della legge 1497/1939;
4) autorizzazione della provincia o dell'Anas, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrali su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili esistenti ricadenti in zone di rispetto stradale;
5) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'amministrazione comunale, necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto.

Art. 43 - determinazione del Sindaco sulle istanze di autorizzazione edilizia

L'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art. 36 è rilasciata dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia formulato in sede di esame del progetto.
L'autorizzazione viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune.
Il rilascio dell'autorizzazione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in vigore, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.
All'autorizzazione si applicano le medesime disposizioni in ordine alla pubblicità degli atti previsti dalla legge e dal presente regolamento per le concessioni edilizie.
Ai sensi dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n° 457, per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni dalla presentazione.
In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco dell'avvenuto inizio.
La disposizione di cui al comma precedente non si applica per gli interventi su edifici soggetti a vincoli previsti dalla legge 1 giugno 1939 n° 1089 e legge 20 giugno 1939.

Art. 44 - determinazione del Sindaco sulle istanze di concessione edilizia - esposti e ricorsi -

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'USSL e di altri eventuali Organi o Enti competenti, rilascia o nega la concessione ad eseguire le opere richieste.
La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione.
Nel provvedimento di concessione il Sindaco, determina il contributo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione il Sindaco dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro trenta giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione determinata nella deliberazione comunale di cui all'art. 3 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 60 e 61nella forma stabilità da delibera consigliare.
L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 5 e dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.
La concessione viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.
All'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione, l'interessato dovrà presentare la quietanza relativa al pagamento della quota di contributo sugli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e/o l'eventuale garanzia finanziaria ai fini dell'esatto adempimento dell'obbligo, in quanto dovuto.
Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.
Stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18/05/95.
Stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18/05/95.
Qualora il sindaco decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.
Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.
L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione e dei relativi dati di progetto, domanda e disegni ed eventuale materiali illustrativi allegati.
Stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18/05/95.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione il Sindaco nel prendere le proprie determinazioni ne autorizza l'esecuzione dettando le prescrizioni eventualmente necessarie riguardo ai modi e ai tempi di realizzo nonché alla garanzia pari al valore delle opere da prestare, e determina il contributo dovuto per il rilascio della concessione riducendolo dall'ammontare del costo dell'opera da realizzarsi direttamente.
Ai sensi dell'art.3 della Legge 47/85 il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato i termine di cui alla lettera a) , il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 16 della legge citata.
La misura delle sanzioni di cui sopra potrà essere modificata dall'entrata in vigore della relativa legge regionale applicativa.

Art. 45 - validità dell'autorizzazione edilizia e della concessione edilizia

Nell'atto di concessione o di autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio del provvedimento e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente per le concessioni in considerazione della mole dell'opera da realizzare o della sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
Il Sindaco su specifica domanda presentata prima della scadenza del tempo utile di ultimazione dei lavori e, per motivazioni serie, sentita la commissione ediliza, può concedere un'eventuale proroga nei tempi di

ultimazione dei lavori concessi per un massimo di anni uno.
Quando i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
Il mancato inizio delle opere nei termini previsti comporta decadenza della concessione o dell'autorizzazione; in tal caso la relativa domanda si intende come non presentata, fatte in ogni caso salve le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge 47/85.
Previa domanda é concessa la restituzione degli eventuali contributi versati.
La concessione e l'autorizzazione sono trasferibili ai successivi o aventi causa.
La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio del provvedimento.
La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione stessa o nella convenzione ad esso allegata, comporta la necessità di chiedere nuovamente la concessione.
Il sindaco rilascia la nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti e determina l'adeguamento del contributo già corrisposto a quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.
Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, ancorché prorogato, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione relativa alla parte di opere non eseguite. Il sindaco rilascia l'autorizzazione o la nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti. Il rilascio della concessione subordinato al versamento della eventuale differenza positiva tra il contributo da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di contributo concessorio vigenti al momento del rilascio della nuova concessione e il contributo concessorio già versato.

Art. 46 - annullamento della concessione edilizia

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può annullare la concessione edilizia quando questa risulti rilasciata in base a tipi planimetrici alterati, oppure risulti viziata di illegittimità.
Il provvedimento sindacale, una volta emesso, deve essere trasmesso per conoscenza alla Commissione Edilizia.

Art. 47 - sospensione dell'efficacia della concessione edilizia

Il Sindaco può sospendere l'efficacia della concessione edilizia quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e quando il direttore dei lavori e il costruttore non abbiano dato comunicazione allo stesso dell'accettazione dei rispettivi incarichi, comunque nei casi previsti dalle leggi vigenti.
La sospensione dell'efficacia della concessione non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.
Il provvedimento sindacale, una volta emesso, deve essere trasmesso per conoscenza alla Commissione edilizia.

Art. 48 - impugnativa della concessione edilizia

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale entro e non oltre i 60 giorni dalla notifica dell'avviso di avvenuta emanazione o diniego di concessione edilizia o di autorizzazione presentando il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nei modi e termini di legge.
Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena concessione del provvedimento sindacale di emanazione o di diniego di concessione edilizia o di autorizzazione.

Art. 49 - varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare, anche in corso d'opera, i relativi elaborati, che sono soggetti alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
Resta stabilito che, con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità previsti per il progetto originario.
L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
La concessione non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In questultimo caso deve per trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.
Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere al sindaco la voltura della concessione; il sindaco la concederà previa esibizione del titolo da parte del nuovo titolare.
Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo di proprietà.
La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere la proroga del termine di ultimazione lavori.

Titolo III
Esecuzione delle opere asservite

Capo I : controllo delle opere

Art. 50 - inizio dei lavori - Direttore dei lavori e Costruttore

Il titolare della concessione o autorizzazione, prima di iniziare i lavori, deve darne comunicazione per iscritto al Comune e indicare contemporaneamente il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e depositarne le relative firme.
Eventuali cambiamenti del direttore dei lavori e del costruttore dovranno essere tempestivamente segnalati.
Il Committente titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di Legge o di Regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate dalla concessione o Autorizzazione edilizia.

Art. 51 - richiesta e consegna dei punti fissi - Verifiche sulle costruzioni

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
Entro dieci giorni dalla richiesta il Comune é tenuto ad effettuare tali adempimenti.
In caso d'inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione, e trascorsi altri venti giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata l'inizio dei lavori.
Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente, che é tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; in tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione o autorizzazione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.
Sulle costruzioni verranno inoltre effettuate verifiche obbligatorie, in fase di stato dei lavori, ossia ad ultimazione della struttura e prima della copertura di ogni collegamento alle reti di fognatura sia alla rete di fognatura sia alla rete comunale, che per ogni locale alla rete interna, pena per quest'ultima lo scoprimento dei tubi per verificare l'esatto collegamento.

Su specifica richiesta del titolare, vengono effettuate tali verifiche e verrà stipulato un verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. Esso costituisce, documento fondamentale di corredo per il successivo rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Art. 52 - scavi e cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono immediatamente essere posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta chiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni succesivi.
I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 53 - tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici, occupazione, manomissione e ripristino del suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
La definitiva sistemazione di suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori.
Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

Art. 54 - disciplina del cantiere

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazione di pericolo e d'ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi infrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite da costruttore, che ne é responsabile.
Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione

o autorizzazione e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, dell'assistente ai lavori, dell'impresa costruttrice, nonchè degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia.
I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed aventi un'altezza non inferiore a m. 2,00.
I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati medesimi con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure prescritte sopra, si deve provvedere affinchè i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si procede alla demolizione a mezzo di pale o di altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del responsabile del Servizio 1 dell'USSL, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.
Le opere di demolizione dei fabbricati o di parte di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro, che posono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono in ogni caso essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.
Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera dovrà nella richiesta di autorizzazione specificare il recapito dello stesso materiale e la sua classificazione.
In ogni cantiere nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 803/75 , informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio dal nullaosta alla sepoltura.
Tutti i cantieri a lunga permanenza con presenza continua di addetti devono essere provvisti di idonei servizi igienici e adeguate forniture di acqua potabile.

Art. 55 - controllo dell'esecuzione dei lavori

Sia nel caso di nuove costruzioni, sia in tutti gli altri casi, l'esecuzione dei lavori è soggetta al controllo del Sindaco, che lo esercita per il tramite di funzionari ed agenti municipali muniti di apposite tessere di riconoscimento.
Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta, ed in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite a quelle autorizzate, i

funzionari ed agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.
La concessione o autorizzazione edilizia con allegata copia di disegni approvati, dovrà essere conservata nel cantiere di lavoro, a disposizione dell'Autorità Comunale.
Spetta altresì al Sindaco, che la esercita nei modi sopraindicati, il controllo sugli adempimenti di cui alla legge 5 novembre 1971 n° 1086 relativa alle strutture portanti. Nel caso in cui il progetto approvato preveda la realizzazione di servizi ciechi, dovrà essere effettuata una visita di controllo da parte dell'Ufficio Tecnico nel corso dei lavori, allo scopo di verificare i tracciati e le sezioni delle canalizzazioni e constatarne la rispondenza alle previsioni di progetto ed alle norme di Legge e di Regolamento.
Fermo restando quanto precedentemente prescritto, il titolare della concessione o autorizzazione edilizia é tenuto a richiedere a competenti uffici le seguenti visite:
- all'ultimazione della struttura,
- alla posa ed allacciamento delle fognature,
- all'ultimazione del fabbricato, e ciò al fine della verifica di conformità tra i progetti approvati (e le loro eventuali varianti) e le opere eseguite.

Art. 56 - norme per i cantieri edilizi, strutture provvisionali per i cantieri

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
Le fronti dei ponti verso la strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni di enti cui é affidata la vigilanza in materia.

Art. 57 - obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di soprelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 58 - recinzioni provvisorie

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla - osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare non trasparenti.
Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Art. 59 - ultimazione dei lavori

Ai sensi dell'art. 4 della legge 27 gennaio 1977 n° 10 il titolare della concessione o autorizzazione deve inoltrare, non appena ultimati i lavori, apposita comunicazione al Sindaco.
Il Sindaco può disporre in ogni caso gli opportuni accertamenti, al fine di verificare la fondatezza della comunicazione.

Art. 60 - tutela delle aree sottoposte a vincoli ambientali

La trasformazione dei luoghi sottoposti a vincolo ambientale, è tutelata ad un vincolo paesistico, tali aree si riferiscono ad una attenta lettura contestuale e comparata delle seguenti leggi:

a) legge n° 1497 del 29 giugno 1939, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche;

b) legge n° 1089 del 1 giugno 1939, sulla tutela di cose di interesse artistico e storico;

c) regio decreto n° 1357 del 3 giugno 1940, concernente il regolamento per l'applicazione della legge sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche;

d) art. 733 del codice penale e, più specificamente, art. 734 del codice penale, per quanto concerne le violazioni ed in particolare le << distruzioni , deturpazioni ed alterazioni delle bellezze naturali >>;

e) legge n° 382 del 22 luglio 1975 e norme delegate di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n° 616;

f) legge n° 431, del 8 agosto 1985, tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

g) normativa vigente in materia di tutela urbanistica forestale idro-geologica;

h) legge n° 1150 del 17 agosto 1942, e successive modifiche ;

i) legge regionale n. 51 del 15 aprile 1975, disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico;

l) legge regionale n. 57 del 27 maggio 1985, esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e sub-delega ai Comuni;

m) legge regionale n. 32 del 26 settembre 1992, e l'approvazione dei criteri per l'esercizio in sub-delega, da parte dei comuni, delle funzioni amministrative ex legge 29 giugno 1939 n. 1497.

Oggetto della tutela, di cui alla legge n° 431/85 è il patrimonio paesistico-ambientale della nazione per la quale il comune è chiamato in prima persona a tutelare e salvaguardare.

Il fine da perseguire è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazioni o stravolgimenti dei luoghi. La tutela deve essere esercitata tenendo presenti tutti gli elementi (terreno, strade, vegetazione, tipo di ubicazione dei fabbricati, ecc.) che concorrono ad dare ad ogni località peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio nei segni (documenti) della sua complessa e multiforme vicenda storica.

Così inteso il patrimonio paesistico-ambientale costituisce anche supporto ed integrazione di quello archeologico, architettonico, storico e artistico.

Gli strumenti di tutela previsti dalla legge 431/85 sono:

1) i vincoli paesaggistici ai sensi della legge 29 giugno 1939, n° 1497

per tutti i beni indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), dell'art. 1 della legge stessa, che si aggiungono a tutti quelli emanati con atto amministrativo, prima dello Stato e poi dalla Regione, dal 1939 ad oggi;

2) i vincoli di inedificabilità temporanea (fino alla data di approvazione dei piani paesistici da parte della regione) che le regioni stesse possono individuare sia nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico della legge stessa.

3) i piani territoriali paesaggistici la cui redazione è obbligatoria sia per la regioni entro il termine perentorio del 31 dicembre 1986, che per il ministero, tenuto ad esercitare i poteri sostitutivi di inerzia delle regioni.

Il patrimonio, oggetto della legge n° 431/85 deve distinguersi in due categorie:

A) i beni sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n° 1497, direttamente indicati dall'art. 1 della legge stessa, nonchè tutti quei beni già sottoposti al medesimo vincolo, con atto amministrativo, prima dallo Stato e poi dalle regioni, dal 1939 ad oggi;

B) i beni individuati a norma del punto 2) del decreto ministeriale 21 settembre 1984, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n° 265 del 26 settembre 1984, nonchè quelli che verranno indicati dalle regioni a norma dell'art. 1-ter della legge 431/85.

Per beni costitutivi si intendono tutti quegli elementi, puntuali e areali che formano ed identificano gli ambiti storico-geografici ed i tipi di paesaggio, e cioè gli elementi naturali che danno vita e forma al territorio, i beni culturali e di significato storico, di attribuzione popolare o letteraria, ecc., ed essi sono:

- vette, crinali, sommità collinari;
- selle, passi, valichi e forcelle;
- testate di valichi e circhi glaciali;
- ghiacciai e nevai;
- detriti di falda;
- conoidi di deiezione;
- terrazzamenti artificiali;
- emergenze strutturali della pianura;
- emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche;
- versanti;
- laghi e isole lacustri;
- corsi d'acqua e relativi alvei non compresi nell'elenco di cui l.r.51/75;
- zone umide e torbiere;
- fontanili e marcite;
- boschi e foreste;
- emergenze vegetazionali, aree floristiche;
- vegetazione diffusa del paesaggio agrario;
- beni faunistici
- parchi e riserve regionali.

Art. 61 - criteri per la salvaguardia dei vincoli ambientali in subdelega.

Al fine di orientare l'esercizio delle funzioni autorizzative subdelegate, si è ritenuto opportuno accompagnare la legge di subdelega con la segnalazione di alcune caratterizzazioni sistematiche del paesaggio comunale in relazione alla tutela delle quali occorre esercitare una attenta valutazione degli interventi da autorizzare, oltre a sensibilizzare le commissioni edilizie all'attivazione di una coscienza ambientalistica consapevole di valori territoriali e delle necessità della loro conservazione.
I criteri principali quali ordinatori e coordinatori per interventi edilizi sono i seguenti:
- i corpi volumetrici devono essere articolati secondo l'andamento delle curve di livello, in modo da adagiarsi su di esse;
- gli stessi devono ricordare e ricostruire l'identità dei luoghi, ricercata in quei valori artistici ed ambientali, quali testimonianze storiche del comune, devono in questi così essere ripresi con figure planimetriche per lo più semplici e ben definite; saranno accettati di norma anche stabili più articolati, purché essi vengano supportati da documentazione adatta a definirli idonei nel contesto;
- sia fatta particolare attenzione al raccordo dei tetti, che di norma dovranno essere a doppia falda e seguire con la linea di colmo il senso delle curve di livello, sono vietati gli abbaini ed i lucernari; vale comunque la regola che, se supportate da idonea documentazione, si accetteranno soluzioni diverse, adatte ad essere meglio integrate nell'ambiente specifico;
- i balconi e/o terrazze dovranno comunque avere sbalzi non superiori a 1,50 mt in ogni caso devono essere definiti da sfondati nel fabbricato stesso;
- saranno accettati i portici quando questi risultino entro i rettifili del corpo volumetrico principale;
- per i materiali da usare in queste zone, valgono le prescrizioni fatte nelle zone A con le N.T.A. del piano regolatore generale e con le norme specifiche qui citate al titolo V capo II;
-nella definizione del posizionamento planimetrico del corpo volumetrico, si deve porre particolare attenzione a non ostruire quegli evidenti coni di visuale delle bellezze naturali.
Per quanto riguarda le procedure di emanazione dei provvedimenti subdelegati ex art. 7, legge 1497/39, gli stessi devono essere adottati con decreto del sindaco o dell'assessore delegato sentita la commissione edilizia comunale, integrata dall'esperto in problemi di tutela ambientale, ai sensi dell'art. 11, IV comma, l.r. 57/85 e successive modificazioni e integrazioni. Detto esperto dovrà possedere una specifica professionalità in materia di beni culturali, tale da garantire il rispetto dei valori territoriali e la necessità della loro conservazione.
Con la nuova legge regionale 32/92 si confermano gli ambiti di subdelega

già attribuiti ai comuni in base alla precedente legislazione regionale, e nel contempo vengono ampliate le competenze comunali in materia di beni ambientali, secondo un nuovo sistema di subdeleghe, la cui attuazione avviene in due distinte fasi, strettamente correlate, come già detto , all'entrata in vigore del piano paesistico o dei piani territoriali di coordinamento di parco con contenuti paesistici, nonchè si ritengono qui adottati integralmente i criteri per l'esercizio delle subdeleghe, definiti dal primo supplemento straordinario regionale n° 6 dell'11 feffraio 1993.
La legge 431/85, sulla base di presupposti prevalentemente ecologistici struttura l'elenco delle nuove aree vincolate in relazione alla presenza di almeno una delle caratterizzazioni naturalistiche dei luoghi elencati nel precedente articolo.

Art. 62 -documentazione necessaria per la richiesta in subdelega

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata oltre a quelli necessari per la C.E. dei seguenti documenti:

a) copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;
b) copia della tavola di P.R.G. e della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;
c) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali o non) sul lotto di pertinenza;
d) planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
e) planimetrie in scala 1:200 corredate dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;
f) progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
g) pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
- l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- le rampe carrabili, i cancelli e ingressi con le relative distanze delle stesse dal filo stradale;
- il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
- gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
h) particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione

in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;

i) schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;

l) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

m) progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;

n) la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;

o) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

p) Elaborati planimetrici in scala 1:100 per la dimostrazione ai sensi dell'art. 1 com. 4 L.13/89 Barriere Architettoniche.

Capo II : licenze d'uso e revisione degli edifici

Art. 63 - licenza di abitabilità e/o agibilità degli edifici

Nessun edificio o locale nuovo o trasformato potrà essere reso abitabile o agibile senza il prescritto certificato.
Il titolare della concessione comunicando al Sindaco l'avvenuta ultimazione dei lavori, deve richiedere la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
La visita di controllo viene effettuata entro trenta giorni dalla data di ricevimento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e del funzionario dell'U.S.S.L. competente.
Il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere rilasciato solo quando concorrano le condizioni di legge previste per tale rilascio, e risulti contemporaneamente rispettato anche quanto previsto dalle disposizioni vigenti per la prevenzione degli incendi e per la sicurezza per le opere di conglomerato cementizio.
L'autorizzazione di abitabilità o agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti e della tassa di concessione comunali.
Qualora l'esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di Legge e del Regolamento Edilizio, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui al titolo successivo, potrà anche rifiutare l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.
Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali, ove questi risultino occupati, a mente dell'art. 22 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Art. 64 - documentazione necessaria per la richiesta di abitabilità e/o agibilità.

Il concessionario, con domanda redatta su apposito modulo, richiede al sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità; la domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione;
c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco o di richiesta di collaudo, se richiesto;
d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo statico previsto dall'art. 7 della legge 15 novembre 1971 n° 1086 o fotocopia dello stesso;
e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13/04/1939 n° 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la parte di competenza in materia d'igiene e sanità pubblica, le domande intese ad ottenere la licenza d'uso dovranno essere corredate dalla

seguentedocumentazione:

1) dichiarazione da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti;
2) progetto esecutivo dettagliato degli impianti e le certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici trattati nel titolo III del R.L.I., ivi compresi gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alla legge 46/90, dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n° 373/1976 e all'art. 37 della legge n° 10 del 09/01/91;
3) nullaosta e certificati di collaudo per gli impianti di sollevamento, per gli ascensori, per gli impianti termici, per il contenimento energetico, ecc.;
4) copia del progetto di fognatura interna, con elaborato distinto. Devono essere correttamente indicate le reti (distinte per acque nere civili, acque nere di processo ed acque meteoriche) con relativi terminali e recapiti (eventuale trattamento).
La stessa planimetria dovrà riportare la collocazione (lay - out) di macchinari ed impianti, sia di produzione che di servizio.
Dovrà inoltre essere individuato lo spazio da destinare a deposito per le materie prime, quali coloranti, additivi ed ausiliari per la tintura quando previsti;
5) copia della domanda di Autorizzazione Regionale D.P.R. 203/88 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 65 - procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità

Il rilascio dellautorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato:

a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate ;
b) alla conformità della costruzione al progetto approvato. Tale conformità è verificata mediante sopralluogo del responsabile dell'ufficio tecnico;
c) alla assenza nella costruzione di cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. L'accertamento è fatto dal competente sanitario dell'USSL, il quale deve rilasciare il proprio parere obbligatorio e non vincolante entro i trenta giorni successivi al sopralluogo.
Qualora il sindaco non ritenga di adeguarsi al parere sanitario dovrà motivare la propria determinazione.
L'ufficio tecnico comunale e il funzionario dell'USSL debbono effettuare la visita di controllo entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità o di agibilità.
Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere preavvertiti dalla visita mediante apposita comunicazione e possono essere presenti alla visita stessa.
Gli altri accertamenti di cui al presente articolo sono svolti dal sindaco

tramite l'ufficio tecnico comunale.
E' ammesso il rilascio di autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte della costruzione, purché le parti comuni o di interesse generale della costruzione risultino regolarmente costruite ed ultimate.
Il documento con il quale il sindaco rilascia l'autorizzazione di abitabilità, di agibilità, deve contenere:
- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione o autorizzazione e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterne all'amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- la presentazione di schede catastali o variazioni
- la data delle visite effettuate dal funzionario dell'USSL;
- la data della visita effettuata dall'ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione o autorizzazione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.
L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta.
In caso di diniego della autorizzazione di abilità o di agibilità , il sindaco deve notificare al titolare della concessione o autorizzazione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 66 - utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, se ne assumono le responsabilità di legge.
Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione la costruzione o l'unità immobiliare interessata non possieda i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuasamente tale termine il sindaco provvederà all'ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'ufficio tecnico comunale e del funzionario dell'USSL nell'ambito delle rispettive competenze, il sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 67 - nulla osta per l'esercizio di attività lavorative

Chiunque intenda adibire o usare costruzioni o parti di esse nel territorio del Comune per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa, o istituire un deposito di materiali,anche all'aperto , deve ottenere, oltre alla licenza d'uso dell'immobile, anche il nulla osta del Sindaco, inoltrando domanda ai sensi degli artt. 2.7.1. e 2.7.2. del Titolo II del R.L.I.
La comunicazione vale ad ottemperare agli obblighi previsti dall'art. 216 del T.U.LL.SS. n° 1265/34 e dell'art. 21 della L.R. 64/81.
Ai fini di rispettare i termini di legge per le competenze previste dai suddetti artt. 48 e 216, una copia della comunicazione deve essere trasmessa in tempo utile all'E.R. per l'espressione del parere di competenza.
Nessuna attività produttiva può essere avviata prima del rilascio di tale atto.

Art. 68 - licenza d'uso

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal sindaco. Detta licenza é altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.
La licenza d'uso é rilasciata una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.
La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla- osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonchè di quelli prescritti da altre leggi e regolamenti.
La licenza d'uso é rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.
Nella licenza d'uso é indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.
La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.
In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza

d'uso é revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse

Art. 69 - visite e verifiche tecniche ordinarie e straordinarie

Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e la ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione o concessione.
L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.
Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente art. 51, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.
L'Amministrazione comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia e ai relativi allegati.

Art. 70 - revisione periodica delle costruzioni

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro: le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.
Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.
Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso.
Il Sindaco può far esigere in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Capo III: sanzioni

Art. 71 - vigilanza sugli interventi

Il Sindaco, come previsto dal primo comma dell'art. 4 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Art. 72 - provvedimenti amministrativi

Il Sindaco quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di concessione o autorizzazione adotta i provvedimenti di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Titolo IV: Disciplina urbanistica

Capo I: norme di procedura

Art. 73 - dichiarazione urbanistica

L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 15 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile, o sito, oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonchè le modalità d'intervento eventualmente previsto nel programma pluriennale di attuazione.
Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministratore comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 74 - coordinamento urbanistico

Il Regolamento Edilizio esplica la propria autonoma efficacia in coordinamento con la strumentazione sia generale che attuativa comunale vigente.
A tal fine l'Amministrazione Comunale, in caso di contrasto tra i due ordini di normativa, provvede tempestivamente alla loro coerenziazione.
Ferme restando le prescrizioni del Regolamento edilizio, è obbligatoria l'osservanza delle previsioni urbanistiche e delle relative Norme tecniche derivanti da strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

Art. 75 - piani attuativi

I contenuti dei piani attuativi del piano regolatore generale sono determinanti dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 22 ottobbre 1971 n. 865, dalla legge regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni.
Le procedure per l'approvazione dei piani esecutivi del P.R.G. sono determinate dalla legge regionale 12 marzo 1984 n. 14.

Art. 76 - documentazione necessaria ai piani attuativi in aree libere

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 24 luglio 1987

n. 4/22289, i piani attuativi interessanti aree libere devono essere corredati dalla seguente documentazione tecnica:

1) Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
2) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
3) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonchè stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1 : 500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
6) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1 : 500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
7) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonchè agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
8) Relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.
9) Previsione e dimostrazione di impatto volumetrico delle opere edificandi dell'intero piano, mettendo in chiara visione la previsione volumica con il contesto generalizzato. La rappresentazione dovrà avvenire con i supporti più idonei - (prospettive, assonometrie, plastici ecc.)
10) Norme regolatrici del piano attuativo che con la N.T.A. del P.R.G. assumono le direttrici e coordinatrici al piano, organizzando nel dettaglio tutte le particolarità nelle tipologie architettoniche e nelle definizioni delle finiture generali, organizzando un abaco sugli elementi architettonici, sui colori e materiali.
11) Bozza di convenzione da concordare con l'amministrazione.

Art. 77 - documentazione necessaria ai piani attuativi in aree edificate

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 24 luglio 1987 n. 4/22289 i piani attuativi interessanti aree edificate devono essere

corredati dalla seguente documentazione tecnica:

1) Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
2) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonchè da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
3) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonchè stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
5) Planimetria quotata dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1 : 500;
6) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1 : 500, estesi ali edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
7) Progetto urbanistico - architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonchè gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
8) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1 : 500 ;
9) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
10) Bozza di convenzione.

Il progetto dovrà inoltre comprendere:

a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1 : 200;

b) Le norme di attuazione relative a:

- definizione delle categorie d'intervento
- destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
- unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali e architettonici o prevalenti;
- qualità e tecnica d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori;

c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie con indicazione: della destinazione fissata dal P.R.G.; dei dati catastali e dimensionali; della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico; della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari; dell'indice di affollamento; dello stato fisico delle strutture e delle finiture; delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

Art. 78 - piani attuativi in zone soggette a vincolo

Ad integrazione di quanto previsto dai precedenti articoli 76 e 77 occorre:
- nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico allegare ai piani attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;
- nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39 o Legge 431/85 o che siano riconosciute dal P.R.G. come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni la necessità di salvaguardare i più importanti coni visivi percepibili dagli, spazi pubblici e atti a ricostruire le caratteristiche principali ed inequivocabili dell'identità del luogo.
Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto, dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1 : 500.
Nel predetto caso il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:
- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
- le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori.
- nonchè documentazione fotografica, preferibilmente a colori che rappresenti da piu punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici intercorrenti fra l'area e il territorio circostante.

Art. 79 - schema di convenzione

I piani di lottizzazione e i piani di recupero di iniziativa privata devono essere corredati da uno schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche.
Lo schema di convenzione deve contenere:
- l'impiego per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'ipegno per l'esecuzione delle opere a carico del promotore, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi;
- la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
- le modalità e i tempi di attuazione.

Art. 80 - validità dell'autorizzazione per i piani attuativi d'iniziativa privata

La domanda di autorizzazione per i piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata al Sindaco, con allegato quattro copie del progetto. Tutti i documenti a corredo devono essere firmati dai proprietari e dal tecnico incaricato.

L'autorizzazione é subordinata alla osservanza delle seguenti condizioni:

a - approvazione ai sensi della L.R. 14/84 del progetto e dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia o Urbanistica;

b - approvazione delle delibere comunali da parte del Comitato Regionale di Controllo;

c - stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18/05/95

d - stipulazione della convenzione e iscrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del promotore.

L'autorizzazione ha una validità massima di dieci anni dall'approvazione definitiva del P.E.; il Sindaco, per motivate esigenze di interesse pubblico, può richiedere che le previsioni di piano vengano attuate in tempi più brevi.

Art. 81 - impegnativa volumetrica

Sulle aree computate ai fini edificatori il Sindaco ha la facoltà di richiedere l'istituzione di un vincolo di "non edificazione" da trascrivere nei registri immobiliari. Tale vincolo è modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo di volumi edificabili) risultino asservite ad altre costruzioni.

Capo II : definizioni urbanistiche

Art. 82 - definizione del ciglio della strada, distanza dalle strade

Si definisce ciglio della strada la linea del limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).
Le strade in rapporto alla loro natura ed alle loro caratterisriche, vengono distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui al nuovo codice della strada e suo regolamento d'attuazione.
Le distanze da osservare nella edificazione a partire dal ciglio della strada sono stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. e dal nuovo codice della strada e suo regolamento d'attuazione.

Art. 83 - strade, private e parcheggi

La larghezza delle nuove strade viene determinata dal Sindaco, visto il P.R.G. e sentito il parere della Commissione edilizia comunale, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali; comunque non può essere inferiore a ml. 6.00 con almeno un marciapiede di ml. 1.50.
L'autorizzazione edilizia per la realizzazione e l'apertura di strada privata è subordinata alla stipulazione di un atto da trascrivere, a spese dei richiedenti, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonchè il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitasi in consorzio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti e non ottemperati.
Le strade private già esistenti saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti.
Qualora le strade private esistenti non siano state completamente eseguite o siano carenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di manutenzione i frontisti hanno l'obbligo di provvedere:

a - al completamento delle opere
b - agli scarichi delle acque meteoriche secondo le prescrizioni tecniche del Comune e alle normative in vigore;
c - alla pavimentazione e alla sistemazione secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
d - all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione;
e - alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.
Ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, o a tal fine assoggettate, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi non

inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Per i soli edifici a carattere produttivo, costruiti nelle zone a tale scopo classificate dal P.R.G., ai fini del computo degli spazi a parcheggi, da reperire ai sensi del precedente comma, verrà considerata una "volumetria virtuale" ricavata moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per un altezza virtuale di mt. 4.00; tale dispositivo non verrà applicato nel caso in cui sia prevista un'altezza reale inferiore.

Art. 84 costruzioni adiacenti a rogge o canali

Qualora le costruzioni debbano sorgere in adiacenze a rogge, ai fini dei distacchi il ciglio del corso d'acqua sarà considerato come confine ed dovrà distare almeno ml. 10,00.

Art. 85 allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione e trasformazione radicale di edifici e di manufatti lungo strade esistenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e/o Urbanistica, potrà imporre la rettifica di allineamenti e disporre in merito, caso per caso.

Art. 86 - volumi tecnici

Devono intendersi per volumi tecnici ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale per la parte sporgente la linea superiore di gronda.

Art. 87 - autorimesse private

E' ammessa la costruzione di autorimesse private nei casi di seguito riportati e in base alle modalità esplicitate, fatte in ogni caso salve eventuali prescrizioni più restrittive previste dal P.R.G.

A) Nelle aree libere di pertinenza dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. è ammessa la costruzione di autorimesse private, singole o collettive, purchè soddisfino le seguenti condizioni:

1. il numero delle autorimesse o dei posti macchina coperti non sia superiore al doppio del numero degli alloggi o delle unità immobiliari ad

uso negozio od ufficio esistenti nei fabbricati principali;

2. non abbiano accesso diretto alle strade, sia pubbliche che private, o da spazi pubblici;
3. abbiano al ciglio delle strade, sia pubbliche che private, distanze non inferiori a quelle prescritte dalle N.T.A. per la zona di P.R.G. in cui ricadono;
4. abbiano un altezza, misurata dal piano di spiccato dell'intradosso del tetto di copertura, non superiore a ml. 2.30; qualora per esigenze paesistiche ed ambientali sia prescritto il tetto inclinato con manto di copertura in coppi o tegole, l'altezza massima è elevata a mt. 2.90 al colmo;
5. occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti (anche a carattere provvisorio), una superficie non superiore al 20% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali, con il limite di mq. 30 per ogni unità abitativa;
6. se erette in confine di proprietà, con tassativa esclusione di quello verso strada (pubblica e/o privata) o verso spazi pubblici, non occupino più del 50% della lunghezza di ciascun lato di confine al quale sono addossate; nel caso di edificazione a confine è obbligatoria la convenzione con il confinante;
7. se non erette a confine di proprietà siano realizzati in aderenza del fabbricato ed allo stesso architettonicamente coordinati; distino inoltre dal confine medesimo almeno mt. 5.00.

   Gli edifici costruiti secondo le modalità e le caratteristiche sopra elencate, saranno computati ai fini del calcolo volumetrico mentre non saranno computati al fini del distacco dei fabbricati esistenti.

   Sono espressamente escluse dalle possibilità di cui al presente paragrafo gli edifici, e le relative aree pertinenziali, ricadenti in zona A centro storico, assoggettate a P.P.C.S.

B) Potranno sempre essere ricavate autorimesse sotterranee esterne agli edifici ed i relativi corselli, a condizione che al di sopra del solaio di copertura sia posato uno strato coltivo, che consenta la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

Le autorimesse sotterranee non vengono computate ai fini della superficie coperta e della cubatura edificabile.

Si intendono autorimesse sotterranee quelle di cui la finitura a strato coltivo superiore emerga dal piano naturale di campagna per non più di cm.100 di media, con l'obbligatorio strato coltivo soprastante la struttura di copertura, considerato per non meno di cm. 35.

C) Potranno essere ricavate autorimesse, nel rispetto dei limiti quantitativi di cui al precedente punto A.5, nei muri eventualmente esistenti a monte delle strade purchè :

- le strutture da realizzare siano totalmente contenute nell'altezza dei muri;
- non sia possibile dotare altrimenti la proprietà di autorimesse;
- rispettino le prescrizioni di cui al successivo art.88.

D) Ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi , ovvero nei locali

siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistiche ed ai regolamenti edilizi vigenti. Per ciascuna unità residenziale o ad uso negozio o ufficio esistente saranno ammesse non più di due autorimesse, per superficie massima di cadauna mq.15.00.
Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni ed ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali, da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.
Le autorimesse private, devono essere provviste di pavimentazione impermeabile a piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare uno sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento che deve aprirsi sui corselli a spazio di manovra.
In tutti i casi sopraddescritti, qualora esistano fabbricati accessori, anche di natura provvisoria e non compatibili con la destinazione d'uso della zona prevista nelle N.T.A., la concessione edilizia sarà subordinata alla sottoscrizione, da parte del proprietario, di un impiego unilaterale per la demolizione o la ristrutturazione dei medesimi da realizzarsi contestualmente alle opere autorizzate, in modo che, in caso di ristrutturazione, venga rispettata la destinazione d'uso della zona.
I locali ricavati ai sensi del presente articolo potranno essere destinati, oltre che da autorimessa, a locale caldaia, a ricovero attrezzi per l'orto o il giardino, ripostigli e similari, con tassativa esclusione di ricoveri animali di qualunque tipo e specie, nonchè di depositi di materiale nocivo o maleodorante o che comunque possa recare molestia o pericolo alle persone.
Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà in ogni caso impartire prescrizioni di carattere architettonico ed estetico, che concorrano ad un migliore inserimento delle strutture sopracitate nel contesto ambientale.

Art. 88.- limite di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra i fabbricati ricadenti in centro storico, per le opere di risanamento conservativo, per eventuali ristrutturazioni da eseguire nella zona A, le distanze tra gli edifici non possono in questo caso essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
Per gli edifici di nuova costruzione la distanza minima assoluta è di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; le distanze dai confini di proprietà non potranno in ogni caso essere inferiori a mt.5,00 o a metà dell'altezza del fabbricato se questa supera i mt. 10,00.
Le distanze minime tra i fabbricati , tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo chiuso a servizio degli edifici o di insediamento) debbono corrispondere

alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- 5,00 ml. per lato per strade di larghezza inferiore a mt.7,00;
- 7,50 ml. per lato per strade di larghezza compresa tra i mt. 7,00 e i mt. 15,00;
- 10,00 ml. per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Art. 89 - indice di non impermeabilizzazione

L'indice di non impermeabilizzazione é fissato pari al 30% per i complessivi residenziali e 15% per le zone produttive e commerciali dell'intera superficie del lotto, deve intendersi quell'area minima da non pavimentare, con materiali impermeabili. In quei casi ove per cause produttive fosse obbligatoria la pavimentazione di quest'area, i materiali da utilizzare devono essere drenanti.

Tale indice è applicato in tutte le zone urbanistiche escluse le sole zone A.

Art. 90 - indice di piantumazione

L'indice di piantumazione è fissato pari 1 pianta/100mq. di superficie del lotto, deve intendersi quale indice per la piantumazione minima di essenze autoctone di medio e alto fusto. Tale indice è applicato solo nelle zone urbanistiche per i piani produttivi.

Titolo V
Norme edilizie
Capo I: norme morfologiche

Art. 91 decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, telefonici, e per apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non consentire disturbo e confusione visiva.

Art. 92 decoro dei fabbricati e obblighi di manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende, e del Comune stesso, il Sindaco può coordinare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.
Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.
In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.
In particolare, il Sindaco può ordinare l'intonacatura e tinteggiatura o altre finiture adeguate per quei frontespizi nudi che si trovassero esposti alla pubblica vista, a seguito della demolizione di fabbricati contermini.
Tutti i muri esterni dei fabbricati, ad eccezione di quelli realizzati in pietra, in mattoni speciali o rivestiti con altri analoghi materiali ritenuti idonei dal Comune, devono essere intonacati e tinteggiati a regola d'arte.
A tale riguardo il sindaco, sentito il parere della C.E.C., ha la facoltà di imporre ai proprietari delle costruzioni l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali delle costruzioni stesse, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
Un edificio suddiviso in senso orizzontale o verticale tra più proprietari, ai fini estetici sarà considerato come un solo stabile indiviso, ed il Sindaco accorderà la concessione o autorizzazione alle sole riforme o manutenzioni che comprendono l'intera fronte dell'edificio e ne conservino l'omogeneità, mentre la negherà a quelle che abbiano per risultato il rendere manifesto il frazionamento dello stabile.
La dotazione e l'installazione di speciali apparecchiature tecnologiche relative all'impiego di fonti energetiche alternative sia che interessino le

parti esterne degli edifici che gli spazi ad essi circostanti, devono essere armonicamente integrate con la soluzione estetico - architettonica dell'unità edilizia esistente o di nuova formazione.
Le coperture delle costruzioni in tutte le loro componenti (falde, abbaini,lucernari, gronde, sottogronde e comignoli) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite e realizzate in relazione alle caratteristiche delle costruzioni e dell'ambiente circostante.
L'ultimo piano degli edifici , anche se ricavato in mansarda, non deve presentare esternamente delimitazioni perimetrali inclinate e coperte da materiale usato normalmente per i tetti; deve, inoltre essere strutturato in modo che il raccordo tra copertura e muratura perimetrale sia risolto secondo una forma architettonica corretta.

Art. 93 - decoro degli spazi

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati delle costruzioni, con pendenze superiori al 10%, misurate tra la quota media del marciapiede intorno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.
Il sindaco , sentito il parere della C.E.C., ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, e la rimozione di oggetti, depositi, e materiali, insegne, cartelloni pubblicitari e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
Il sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 94 - locali di abitazione ed accessori: classificazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.
Tali locali sono individuati in base alle seguenti categorie:

A.1. - locali di soggiorno e pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2. - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici e tecnici;
- officine e laboratori industriali o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo ricovero delle automobili, ma

dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi ove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Le categorie individuate sono:

S.1. - servizi igienici, locali di cottura e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici, di cura e di lavoro.

S.2. - scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq. 15 di superficie o 10 metri di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderie, stenditoi, cantine e legnaie.

S.3. - disimpegni inferiori a mq. 15;
- ripostigli inferiori a mq. 6;
- vani scala colleganti solo due piani;
- salette di macchinari con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art. 95 - caratteristiche dei locali

1. I locali di categoria "A" devono avere i seguenti requisiti:

a - essere completamente asciutti, intonacati ed imbiancati;

b - avere il lato minimo non inferiore a ml. 2.00;

c - avere un altezza interna utile non inferiore a ml. 2.70;

d - le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile;

e - essere direttamente illuminati ed aerati dall'esterno mediante finestre che distribuiscono regolarmente la luce dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Le disposizioni di cui al punto e) non si applicano per i locali di categoria A.2. quando all'aerazione ed illuminazione dei locali stessi si provveda con mezzi artificiali giudicati idonei dal Sindaco, sentita l'U.S.S.L. competente.

Art.96 - dimensioni minime

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso.
Ogni alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona.
La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di categoria A.1. ad eccezione del locale bagno la cui superficie da conteggiarsi per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte al successivo art. 97.
Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

a - le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a mq. 14, qualora la stanza da letto per due persone fosse dotata di esclusivo spogliatoio, le sue dimensioni minime potranno essere di mq. 16 complessivi;

b - ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14; , il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 97. - servizi igienici e stanze da bagno

La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie minima di mq. 4 contenente:

- un vaso;
- un bidet;
- un lavabo;
- una doccia o vasca da bagno;
- eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1 avente una profondità minima di ml. 1.20.

Gli ambienti destinati al lavoro o ad essi assimilabili devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo, con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno.
Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc., devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad un altezza di cm. 200 di regola piastrellate, comunque costituiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse ad ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Nel caso di bagni ciechi dovrà essere assicurata una aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico, adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 98 - caratteristiche degli spazi destinati a cucina

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina o da una cabina-cottura per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

1. avere le superfici delle pareti perimetrali da attrezzare piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per un altezza di m. 1.60;
2. una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaiolo.

La cabina cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, una superficie minima di mq. 3, ampia comunicazione con il locale soggiorno - pranzo, dotato quest'ultimo di regolamentare aeroilluminazione; l'apertura di comunicazione tra la cabina di cottura ed il soggiorno - pranzo deve avere una larghezza di almeno cm. 120, per tutta l'altezza dei locali.

Art. 99 - corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni dovranno avere una superficie minima di mq. 1.00 e una profondità minima di ml. 1.20.
Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a ml. 10 o superficie a mq. 20, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aereazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso , che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.
Negli altri casi tutti gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui è destinato lo spazio.

Art. 100 - seminterrati e sotterranei

Si intende per seminterrato quel locale che parte dalla sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

Tali locali possono essere destinati a: servizi igienici, magazzini e depositi in genere, autorimesse, lavanderie, stenditoi, cantine, accessori residenziali, magazzini di vendita, uffici mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;

b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano un vespaio di m. 0.50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica adeguata;

c) adeguate condizioni di areoilluminazione diretta; alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di condizionamento e illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso; in caso di aerazione naturale di locali interrati, essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con l'esterno, attraverso intercapedini fognate di idonee dimensioni;

d) scarico regolamentare delle acque residue ai collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;

e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;

f) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;

g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.

L'uso a scopo lavorativo degli ambienti seminterrati o sotterranei deve essere autorizzato, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/56, sentito il parere dell'U.S.S.L. che viene rilasciato previa intesa fra organi tecnici competenti specificamente in materia di igiene pubblica, ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Nei piani seminterrati o interrati non potranno essere ricavati locali da destinare alla residenza. E' fatta salva la norma di cui al successivo art.106.

Art. 101 - piani terreni

I locali posti al piano terreno qualora di categoria A1 ovvero destinati a negozi e pubblici esercizi devono possedere i seguenti requisiti:

- la quota del pavimento di ciascun accesso deve essere superiore di almeno 10 centimetri rispetto a quella della strada oppure al terreno su cui si affacciano;
- siano dotati di sotterraneo o vespaio aerato in tutta la loro estensione;
- i serramenti non abbiano l'apertura verso l'esterno su spazi di uso pubblico o comune.

Art. 102 - sottotetti

Nelle nuove costruzioni i sottotetti potranno essere adibiti ad abitazione purchè rispondano alle seguenti condizioni:

a- abbiano altezza minima non inferiore a mt. 2.10 ed altezza media, misurata per ogni vano, non inferiore ad 2.70.

b- siano forniti di aperture verso l'esterno tali da costituire un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/8, escludendo eventuali lucernari fissi;

c- rispettino le superfici minime di cui al precedente art. 96.

d- siano rispettate altresì le prescrizioni di zona previste dalle N.T.A. del P.R.G.

Negli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. potranno essere resi abitabili i sottotetti che abbiano le seguenti caratteristiche:

e-altezza minima non inferiore a ml. 1.90;

f- altezza media, misurata per ogni vano abitabile, non inferiore a ml.2.50;

g- in ogni caso non dovrà essere modificata la sagome e la quota di gronda e di imposta del tetto.

I volumi ricavati secondo le indicazioni del secondo comma del presente articolo non saranno computati ai fini della densità fondiaria e dell'altezza dell'edificio e sono equiparati ai fini del calcolo degli oneri e del contributo di concessione, agli interventi di ristrutturazione in zone di completamento residenziale.

I locali di abitazione posti sotto i tetti, sia piani che inclinati, devono essere di tipo ventilato interposto tra il soffitto e la copertura.

Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciale proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma.

I sottotetti che non rispondano a tutti i requisiti sopraindicati saranno in ogni caso destinati a locali accessori, e non potranno essere collegati direttamente con i locali destinati alla residenza sottostanti.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio. I locali accessori ricavati nei sottotetti non verranno computati ai fini volumetrici e al calcolo degli oneri di urbanizzazione, anche se abbiano le altezze previste nei punti precedenti, purché soddisfino le seguenti caratteristiche :

1) un rapporto aero illuminante superiore a 1/30 comprensivo dei lucernari;

2) non siano piastrellati;

3) non siano dotati di impianti termici e idrici;

Tali locali verranno solo computati ai fini della superficie non residenziale (s.n.r.).

Nelle zone produttive gli eventuali locali realizzati nei sottotetti dovranno rispettare le altezze minime prescritte, per ciascun utilizzo,

dal Regolamento locale d'igiene.

Art. 103 - soppalchi

I soppalchi sono spazi complementari di locali residenziali, commerciali o terziari, su cui si affacciano a mezzo di aperture permanenti prive di infissi.
La superficie libera di affaccio del soppalco sul locale deve essere pari ad almeno 1/4 della superficie del soppalco stesso; quest'ultimo deve essere munito di balaustra non inferiore a ml. 1.00 di altezza.
Il rapporto aeroilluminante, riferito all'intera superficie di pavimento compreso quella del soppalco deve essere almeno di 1/8 .
La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori, e comunque non dovrà avere una superficie superiore del 50% di quella del locale principale.
L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante, non potrà essere inferiore a m. 2.10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.
Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale sovrastante, sia almeno di m. 2.30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Art. 104 - scale

Ai sensi dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457 è ammessa la realizzazione di scale non direttamente aerate.
Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'areazione dei locali contigui.
Le pareti dei vani scala, devono essere realizzate con materiale lavabile e impermeabile.
Stesse caratteristiche devono avere il grardino, alzata pedata e pianerottoli, nonchè il parapetto o la balaustra completi di corrimano.
Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m.0.90.
E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potra essere inferiore a m. 0.50.
L a larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non dev'essere inferiore a m. 1.10 riducibili a 1.00 dove vi sia servizio di ascensore.
I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata non superiore a cm. 16;
- pedata antisdrucciolevole, di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 63.

Per il collegamento di più alloggi oltre il primo piano le scale devono

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
- alzata non superiore a cm. 16;
- pedata antisdrucciolevole, di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 63.

Per il collegamento di più alloggi oltre il primo piano le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli.
Le scale interne che colleghino locali di una medesima abitazione , ed esterne di uso esclusivo , potranno essere realizzate in difformità da quanto sopra previsto, fermo restando che la larghezza minima delle stesse non potrà in alcun caso essere inferiore a m. 0.90.
Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola comune, dovrà essere prevista una pedata di profondità minima di cm. 25 (escluse eventuali sovrapposizioni) per la larghezza media di 30 cm e lunghezza minima di cm. 150 per ogni gradino; l'alzata deve oservare l'altezza indicata precedentemente.
Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio devono avere un'apertura minima non inferiore a cm 150 se collegano locali principali e un'apertura minima di cm. 120 per il collegamento di locali accessori.

Art. 105 - cavedi e chiostrine

Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino cavedi e cortili, dovranno tenere in particolare conto i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privatezza.
Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine.
In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:
- altezza fino a m. 8: lato minimo 2.50, superficie minima mq. 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3.00, superficie minima mq. 9;
- altezza fino a m. 18: lato minimo 3.50, superficie minima mq. 12;
- altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4.00, superficie minima mq. 16.

La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.
L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolarmente a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi , dalla sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1.00 di larghezza e m. 2.40 di altezza.
Possono essere ammesse, su parere dell'U.S.S.L. anche soluzioni diverse comunque rispondenti allo scopo.
I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle

Art. 106 - intercapedini e infernotti

Le intercapedini e gli infernotti non possono di norma essere realizzati sul suolo pubblico, salvo non risulti oggettivamente impossibile provvedere con altre soluzioni tecniche.
I muri dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno, ma ne devono distare almeno 3 metri, costruendo, ove occorra, muri di sostegno muniti di condutture o cunette abbassate per lo scolo delle acque filtranti.

Art. 107 - tende sporgenti sullo spazio pubblico

Le tende aggettanti al piano terreno sono consentite nelle strade dotate di marciapiedi, purchè l'aggetto sia inferiore almeno di cm. 30 alla larghezza del marciapiede stesso, ed non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità e l'efficacia degli impianti di segnalamento per la sicurezza stradale. Le tende, le eventuali loro appendici e i meccanismi di manovra non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.
Nel caso le tende interessino uno stesso fabbricato debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione.
Il Sindaco potrà di volta in volta impartire le disposizioni, anche in deroga a quanto precedentemente prescritto, che riterrà opportune al corretto inserimento del manufatto sia in relazione all'architettura dell'edificio sia in relazione al contesto.

Art. 108 - aggetti sul suolo pubblico

Sui fronti di strade pubbliche (o private aperte al pubblico) sono consentiti i balconi, le pensiline, le gronde e le sporgenze in genere, aggettanti sul suolo pubblico purchè l'aggetto non sia superiore a cm. 150 e sia posto a non meno di cm. 450 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a fine della parete.
Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita potrà essere non inferiore a cm. 350 e l'aggetto dovrà essere arretrato di almeno cm. 30 dal filo del marciapiedi stesso.
Tale norma si applica di massima anche nel caso di corpi di fabbrica sporgenti (bovindi o altro), per i quali in ogni caso il Sindaco potrà imporre particolari prescrizioni per esigenze di carattere estetico.
Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a cm. 250 dal suolo, non potranno sporgere sull'area stradale più di cm. 10, salvo che si tratti di edifici monumentali, per i quali il Sindaco potrà impartire prescrizioni particolari.

Art. 109 - aggetti sul suolo privato

L'area di distacco dal confine prevista dalle N.T.A. del piano regolatore generale per ciascuna zona omogenea potrà essere occupata con corpi aggettanti (balconi, pensiline, gronde, ecc;) per una profondità non superiore ad cm. 150 della stessa.
I corpi aggettanti non potranno essere chiusi con infissi a vetri, neppure parzialmente, poichè in questo caso la loro sporgenza acquista, agli effetti delle distanze dei confini, degli indici di copertura e volumetrico, valore di corpo di fabbrica.
Nel caso di riattamento di edifici esistenti il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, valuterà caso per caso l'opportunità di concedere i corpi aggettanti e ne stabilirà i limiti di estensione, fatta salva in ogni caso una distanza minima dal confine non inferiore a ml. 1.50.

Art. 110 - aree scoperte

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente, possibilmente con sistemazione a verde che, in casi particolari, potrà essere prescritta.
Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà dare particolare prescrizioni per le pavimentazioni e l'illuminazioni dei percorsi e degli spiazzi.
L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi.

Art. 111 - pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati a copertura di spazi lastricati o destinati a giardino.
Tali strutture non saranno computate al fine dell'edificabilità assegnata dal P.R.G. a ciascuna zona omogenea, alle seguenti condizioni:
- abbiano superficie massima non superiore a mq. 16 per ogni unità immobiliare, o destinazione residenziale, terziaria o commerciale;
- risultino liberi su almeno un lato, copertura esclusa, se realizzati in aderenza a fabbricati;
- risultino liberi tutti i lati, copertura esclusa, se non realizzati in aderenza a fabbricati;
- abbiano la copertura in cannucciato, o altro materiale che comunque garantisca la permeabilità;
- tali strutture sono vietate nelle zone A e nelle zone a tutela.

Art. 112 - antenne radiotelevisive e collettori solari

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria delle costruzioni è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
Per quanto riguarda gli impianti trasmittenti debbono essere rispettate

le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione del sindaco e analogamente per i collettori solari.
I collettori solari devono essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche della costruzione.
I collettori solari delle nuove costruzioni devono essere già indicati in fase di progettazione generale delle costruzioni stesse oggetto della concessione edilizia.
E' vietato il posizionamento di antenne paraboliche su terrazzi, balconi o in facciata.

Art. 113 - vespai

Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio direttamente aerato, di altezza non inferiore a cm. 50 con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.
Il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm. 10 (minimo) dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque della superficie del marciapiede dell'edificio.
Possono essere ammesse, su conforme parere dell'U.S.S.L. soluzioni tecniche diverse che rispondano agli stessi requisiti igienici di cui al presente articolo.

Art. 114 - cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 115 - chioschi edicole, cabine telefoniche e pensiline, armadietti della SIP, ENEL e delle aziende municipalizzate

Chioschi edicole, cabine telefoniche , pensiline di riposo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e alle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
Tali elementi e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti all'autorizzazione del sindaco.
All'interno del perimetro del centro storico, le cabine dei servizi

tecnologici(SIP, Enel e simili) devono essere sotterranee e completamente occultate alla vista.

Art. 116 - parapetti

I balconi, le terrazze e le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani, per i piani superiori devono avere un rialzo superiore di cm. 10 sino ad un massimo di cm. 140.
Tali protezioni, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzate con aperture che comunque non abbiano una lunghezza libera superiore a cm. 11.

Art. 117 edifici e luoghi di interesse storico, artistico ed ambientale

Le disposizioni di cui al presente titolo, relative alle altezze interne, alle dimensioni dei locali, ai rapporti aeroilluminanti, alle dimensioni delle scale, dei giardini, ecc., non si applicano nel caso di interventi da realizzare in edifici aventi interesse storico-aristico-ambientale.
Salvo più precise norme del P.R.G., nei casi di nuove costruzioni o ricostruzioni in vicinanza di fabbricati o di luoghi dichiarati soggetti a protezione a causa della loro bellezza naturale e panoramica o della loro particolare importanza storica, il Sindaco prescriverà, caso per caso, le maggiori distanze, le più restrittive misure e le norme necessarie perchè le nuove opere non danneggino la prospettiva e la luce richiesta dagli edifici monumentali e non portino menomazione alle bellezze naturali o alle visioni panoramiche locali.
Il Sindaco potrà impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico o comunque discordanti con la bellezza ed il pregio dei monumenti e dei luoghi di interesse storico od artistico.

Art. 118 chiusura delle aree inedificate e delle cave

Il Sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta e cancellate con recinzioni, che diano garanzia per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2.50 ml. e non superiore a ml. 3.00 e aspetto decoroso.

a - Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loroperimetro.
b - In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Capo II: norme di ornato nelle aree di antica formazione

Art. 119 - generalità

Gli interventi edilizi che riguardano fronti prospicenti gli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, nonchè le corti interne di interesse storico ambientale, sono soggetti alle disposizioni contenute nel presente capo.
Tali disposizioni hanno carattere prescrittivo per la zona A e carattere indicativo per le altre zone omogenee, fermi restando i voncoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n° 1089 e alla legge 29 giugno 1939 n° 1497.
Tutte le domande di autorizzazione o concessione riguardano interventi sulle facciate e sugli elementi architettonici di facciata vanno corredati da apposito modello rilasciato dall'ufficio tecnico cumunale debitamente compilato.
Presso l'ufficio tecnico comunale è depositato un casellario dei colori e dei principali accostamenti con obbligo di attenersi nella scelta.

Art.120 - balconi

E' obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti. I parapetti di nuova costruzione devono essere preferibilmente in ferro verniciato e di forma lineare, in ghisa o in graniglia di cemento o pietra lavorata. Non sono ammessi parapetti in alluminio o in cemento a vista.

Art. 121 - finestre, persiane e gelosie

I serramenti devono essere realizzati in legno verniciato con colori coprenti semiopachi.
E' escluso l'uso di serramenti in alluminio anodizzato.
Si ritiene corretta la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti.
E' ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversini in legno a realizzare riquadri purchè di grande dimensione.
Per edifici storici o di particolare rilevanza architettonica e salvo prescrizioni degli enti competenti, nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può essere ammessa la realizzazione a luce unica, purchè vengano accompagnati da persiane in legno o dalle inferriate, se al piano strada.
E' consentita l'apposizione di barrierine a davanzale in metallo con fogge tipicizzate.
Le finestre su strada ai piani alti devono essere dotate di persiane esterne normalizzate nei due tipi in uso; griglie ad antoni ciechi oppure a stecche orizzontali.
Le griglie vanno verniciate con colori semiopachi e coprenti uguali per

tutti i piani dell'edificio. E' vietato l'uso delle tapparelle.

Art. 122 - portali e serrande

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale, verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.
I portoni carrali alle corti interne devono avere portoni in legno preferibilmente a doghe orizzontali di grande dimensione.
Non sono consentiti rivestimenti o perlinature ad andamento verticale, nonchè improprie cancellate in ferro anche se cieche. Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le sconvenienti tamponature.
Sono vietate riduzioni o risagomature arbitrarie dei portali esistenti, con l'obbligo di ripristino delle originarie campiture ed anche di restauro degli antichi contorni in pietra.
In nessun caso è consentito l'uso di alluminio anodizzato o verniciato per formazione di portoncini ciechi, a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti.
Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno, in particolare, se esterni e con guide in facciata.
I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in ogni caso, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la via. Sono inoltre vietati gli inserimenti di citofoni o pulsantiere nelle spalle in pietra o in intonaco dei portali.
Le serrande devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno a doghe orizzontali e con disegno tradizionale. Sono vietati cancelletti in ferro.
In particolari casi può essere consentito l'uso di serrande verticali a maglie aperte o chiuse. La scelta di una soluzione o dell'altra è legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto.
L'utilizzo di serrande chiuse è opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole.
Nel caso di utilizzo di serrande a maglia aperta è prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.
E' vietato l'uso dei cancelli retrattili a maglie aperte a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.

Art. 123 - coperture

Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
Gli edifici devono avere la copertura a falda, con tegole a canale di

laterizio, con pendenze uguali a quelle preesistenti, gli abbaini possono essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti; sono consentite finestre in falda di tetto con vetro a bilico nel rapporto massimo del 5% della superficie di ogni singola falda.
Non sono ammesse le coperture a falde inclinate con pendenza superiore al 35%, a meno che maggiori pendenze siano rese necessarie dal materiale di copertura adottato (ardesie, pietre a spacco e simili).
Le coperture dovranno avere pendenza costante.
Per i fabbricati residenziali è vietato l'uso di manti di copertura in fibrocemento e tipo ondulux.
I tetti che per la loro inclinazione possono provocare caduta di neve, dovranno essere muniti di adatti ripari.

Art. 124 - facciate

Gli interventi edilizi che riguardano fronti prospicenti gli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, nonchè le corti interne di interesse storico ambientale, sono soggetti alle disposizioni contenute nel presente capo.
Tali disposizioni hanno carattere prescrittivo per la zona A e carattere indicativo per le altre zone omogenee, fermi restando i voncoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n° 1089 e alla legge 29 giugno 1939 n° 1497.
Tutte le domande di autorizzazione o concessione riguardano interventi sulle facciate e sugli elementi architettonici di facciata vanno corredati da apposito modello rilasciato dall'ufficio tecnico cumunale debitamente compilato.
Presso l'ufficio tecnico comunale è depositato un casellario dei colori e dei principali accostamenti con obbligo di attenersi nella scelta.
La facciata deve essere ricomposta architettonicamente secondo lo schema naturale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, è necessario cercare nuove simmetrie.
Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonchè eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le pareti dell'edificio vanno eliminati.
Le facciate devono essere prevalentemente intonacate; è consentita la muratura a vista in borlanti a spina di pesce realizzata unicamente secondo schemi convenzionali.
Vanno evitati rivestimenti in pietra ed altri materiali e in specie i mattoni a vista.
Le eventuali esistenze di rivestimento in mattoni vanno corrette con intonacature o verniciature coprenti.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata e sottogronda devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo o in graniglia resinata.
E' prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiatura di intonaco fine di sottofondo con prodotti trasparenti.

Le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere non in vista e comunque soggette ad un'accurata collocazione che non alteri gli elementi di facciata.
E' vietato il posizionamento degli sportelli di ispezione ai contatori sulla facciata degli edifici prospicenti gli spazi pubblici. Gli sportelli vanno collocati all'interno delle corti o negli androni purché opportunamente aerati.

Art. 125 - il colore

E' fatto obbligo di presentare, contestualmente alla domanda di autorizzazione per qualsiasi intervento edilizio, il relativo studio del colore dotato dei seguenti allegati descrittivi:
- disegni delle fronti contenenti tutti i particolari architettonici, impiantistici e decorativi esistenti o di progetto;
- fotografie a colori (min. 13x18) delle singole facciate e viste particolari degli elementi architettonici e/o complementari esistenti;
- fotografie a colori d'insieme (min. 13x18) delle cortine di facciate formate dai fabbricati attigui e fronteggianti;
- tavola colorata d'insieme riportante i cromatismi di progetto e quelli delle fronti latistanti;
- casellario dei colori e materiali esistenti e in progetto comprendendo le zoccolature, le fasce o lesene, il sottogronda, i canali e i pluviali, i serramenti e portali, le grate e le cancellate e ogni altro particolatre d'interesse architettonico.
E' prescritto che:
- tutti i colori e i diversi materiali che costituiscono il fronte da colorare, devono essere considerati unitariamente dalla pavimentazione stradale al tetto;
- quando si rifà il colore dell'intonaco, devono essere rifatti anche i colori dei serramenti, degli infissi e di tutti gli elementi architettonici e tecnici;
- quando una stessa proprietà si estende a più fabbricati, è opportuno mantenere una lettura del tessuto edilizio antico differenziando le diverse partiture architettoniche con colori o semplicemente con toni diversi;
- il colore va scelto in rapporto a quello delle case vicine, tenendo presente la visione d'insieme della via o piazza in cui si opera, in modo che l'intervento si inserisca nell'ambiente non per similitudine cromatica di mimetismo, ma per integrazione armonica e complementarità;
- il colore va scelto considerando l'esposizione alla luce della parete sulla quale si opera per definirne il tono;
- il colore va scelto considerando le dimensioni di altezza e di lunghezza della superficie da colorare, in rapporto alla larghezza della strada per determinare il peso visivo che la parete va ad assumere nel suo contesto e per ottenere effetti di luminosità dell'ambiente;
- ogni singolo intervento deve sempre essere personalizzato per tono,

qualità, peso e valore cromatico, secondo una logica del particolare e non generica.
Inoltre:
- l'intonaco di sottofondo deve essere stagionato e stabile, privo di linee di frattura e discontinuità riducibili mediante fasciature dei pilastri e corree o inserendo rete metallica anticorrosione;
- l'intonaco a finire e/o le tinteggiature coprenti, devono essere chimicamente compatibili con il supporto, essere idrorepellenti, essere traspiranti;
- i colori da utilizzare devono essere desunti dalla tabella di riferimento depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale attenendosi alle indicazioni in essa contenute;
- per esigenze coloristiche particolari, da valutare caso per caso, é autorizzabile l'uso di intonaci colorati in pasta preconfezionati a base di terre e ossidi purchè privi di resine sintetiche e con coefficiente di resistenza alla diffusione del vapor d'acqua $\mu \leq 60$.

Art. 126 - gronde e pluviali

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di gronda e pluviali anche sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico, i quali saranno in lamiera metallica. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 10 e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.
Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente riparabili.
Le tubazioni non devono avere nè aperture nè interruzioni di sorta nel loro percorso, è assolutamente vietato l'uso di materiali plastici e di lamiera zincata, in alternativa al rame è consentito l'uso dell'acciaio inox in colore naturale o grigio, ferro nelle diverse gradazioni e lamiera preverniciata o la zincata colorata.
Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.
E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.
I tubi di discesa delle acque piovane, nelle fronti prospicienti su spazi pubblici, debbono essere incassati nel muro fino all'altezza di mt. 4.50 dal piano di spiccato del marciapiede.
Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, in laterocemento o in c.a. intonacati e tinteggiati od anche in legno verniciato. In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti chiari e luminosi, oppure lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato, da rifinire preferibilmente con veletta merlata di gronda in legno o rame.

Art. 127 - zoccolature

Lo zoccolo degli edifici deve presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.
Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziale richieste da parte della Commissione edilizia.
La zoccolatura deve essere realizzata in pietra arenaria,in ceppo o in intonaco in colore grigio comunque differente dal colore di fondo della facciata e tendente al grigio. Non è consentito l'uso di marmi, graniti e porfidi.
La zoccolatura, se in pietra, deve essere a superficie a taglio di sega, a spacco fine o martellinato fine e non lavorata; se in intonaco deve essere strollato in campitura continua e non lavorato. La zoccolatura in pietra martellinata fine può essere sormontata, fino all'altezza del primo marcapiano, da rivestimento in pietra liscia a lastre; se in intonaco strollato, può essere sormontata da intonaco a bugnato liscio.
Di norma la zoccolatura non deve superare l'altezza del primo marcapiano per gli edifici superiori a due piani, mentre per gli altri sarà contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre al piano terra.

Art. 128 - mostre, vetrine, insegne, cartelli ed oggetti pubblicitari

Nella facciata degli edifici di nuova costruzione con locali destinati a negozi, la collocazione delle mostre, vetrine e insegne è subordinata alla disposizione di opportuni spazi.
L'applicazione degli infissi, insegne, vetrinette e simili, alla fronte degli edifici, visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico, è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione comunale, previa presentazione dell'opportuna documentazione e quando, a giudizio del Sindaco, non venga turbato l'organismo architettonico della facciata.
Sia per la collocazione di oggetti pubblicitari di qualsiasi genere al di fuori dei negozi ed esercizi pubblici, sia per l'areazione di cartelli pubblicitari in terreni o proprietà private visibili dagli spazi pubblici o aperti al pubblico, è richiesta l'autorizzazione del Sindaco che, in difetto, può ordinare la rimozione a spese del proprietario.

Art. 129 - vetrine e soglie

Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unità edilizia e la dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme .
Vetrine appartenenti alla stessa unità commerciale ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, devono avere disegno differenziato.
Vanno salvaguardate le vetrine con caratteri storici e/o ambientali.
Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare è prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro e legno

verniciati con colori coprenti, e per i colori e le soglie la pietra serena e i graniti lamellari.
I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.
E' assolutamente escluso l'uso di alluminio anodizzato o smaltato.
Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata. E' vietato lo sfondamento totale o parziale della vetrina verso l'interno del negozio. Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.
Le soglie, pur costituendo parte del pavimento del negozio, devono essere realizzate in materiale correlato con la zoccolatura di facciata, con i contorni e con il cordolo del marciapiede e con l'eventuale sua pavimentazione in lastricato.
La quota delle soglie deve essere uniformata a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità.

Art. 130 - verande e chioschi

Le verande, anche sporgenti dalla facciata, non devono stravolgere l'impianto architettonico e devono essere pensate unitariamente a questa nei restauri o rifacimenti.
I chioschi devono essere collocati sempre distanti il più possibile dalle facciate.
Per la realizzazione di verande, devono essere utilizzati materiali tradizionali quali il ferro e la ghisa verniciati ed il vetro; per i chiostri é consentito anche l'uso del legno purchè smaltato.

Art. 131 - complementi d'arredo

Gli arredi quali i tavolini, l'illuminazione ecc. devono essere ad alta definizione nelle forme e nei materiali: sono indicati il ferro e la ghisa verniciati ed, in alternativa, il vimini o similare.
Le fioriere devono essere unificate nelle tipologie, materiali e dimensioni per tutto il centro urbano; i vasi devono essere in cotto naturale o gres vetrificato a sale.

Art. 132 - presenze minori

Tutte le presenze consolidate o in abbandono ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni, devono essere salvaguardate e ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso.
Particolare attenzione deve essere prestata alle cosiddette "santelle" e alle fontanelle o cosiddette “vedovelle”.

Capo III: viabilità pedonale, carrale

Art. 133 - accessi carrali e uscita dalle autorimesse

La costruzione di passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.
Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni delle strade provinciali e statali,di ml. 6 negli altri casi di strade minori e, in ogni caso, deve essere dimostrata la perfetta visibilità;
b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli;
c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile le condizioni di cui alle lettere a), b), c). deve in ogni caso disporsi di idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.
I proprietari che intendono realizzare accessi carrali, anche attraverso i marciapiedi, devono chiedere la relativa autorizzazione e provvedere all'adeguata ripavimentazione dell'attuale tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dal Sindaco.
In tali occasioni si avrà cura che sia assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi, e che sia comunque impedito il deflusso sulla pubblica via delle acque meteoriche dai cortili e dai giardini interni.
Di norma i cancelli devono essere posti ad almeno ml. 5.00 dal ciglio stradale o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata stradale.
In caso di dimostrata impossibilità potrà essere ammessa una distanza inferiore dal ciglio stradale, purchè venga previsto l'uso di cancelli automatizzati con comando a distanza.
Per le nuove costruzioni le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate devono terminare almeno m. 5,00 prima della linea d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico, fatta salva l'osservanza del D.M. 01/02/1986.
Le rampe devono essere realizzate con materiale antisdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e devono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 134 - recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici o privati aperti al pubblico possono essere delimitate con recinzioni.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente.
In corrispondenza degli incroci stradali le recinzioni e le sistemazioni a verde debbono essere realizzate in modo da lasciare buona visibilità ai fini della sicurezza della circolazione veicolare sia mediante opportune caratteristiche che arretramenti o smussi.
Il sindaco potrà altresì imporre l'arretramento delle recinzioni al fine di aumentare la profondità del marciapiede lungo le vie e le piazze pubbliche o aperte al pubblico transito, fino alla misura massima di ml. 1.50.
Nelle zone residenziali le recinzioni dovranno avere un altezza massima complessiva pari a ml. 1.60 e essere realizzate con struttura trasparente su muretto d'altezza massima di cm. 50 sul lato a monte; per particolari situazioni o esigenze di contenimento della terra, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà ammettere od imporre altezze del muretto superiori a quanto indicato.
In corrispondenza degli accessi saranno ammesse limitate porzioni di recinzione in muratura, purchè abbiano caratteristiche architettoniche conformi all'ambito urbano in cui si collocano.
Nelle zone produttive le recinzioni dovranno essere di norma a maglia stretta, salvo che per le aree prospicienti eventuali spazi pubblici per la viabilità ed i parcheggi e semprechè non risultino in vista zone di deposito materiale che ledano il pubblico decoro. L'altezza massima complessiva delle recinzioni nelle zone produttive non può eccedere i ml. 2.00. Nelle zone agricole le recinzioni dovranno essere di norma, realizzate con semplici pali in legno infissi nel terreno e con strutture trasversali, e quando queste vengono a trovarsi in fregio a strade agro-selvo-pastorali, o comunque comunali, è imposto un arretramento di almeno cm. 50 dal ciglio della strada, fermo restando le precisazioni sulla viabilità riferite in precedenza.
In fascia di rispetto potranno essere realizzate recinzioni, purchè subordinate alla sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera, in caso di esproprio dell'area interessata.
Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà imporre allineamenti precostituiti, rettifica di allineamenti tortuosi; potrà altresì imporre la recinzione, con manufatti stabili e decorosi, di quelle aree inedificate poste in fregio agli spazi pubblici o che possono presentare inconvenienti alla pubblica sicurezza o all'incolumità delle persone.
Sono fatte salve norme più restrittive previste da piani attuativi vigenti, o da specifiche regolamentazioni per le zone agricole e le soggette a salvaguardia ambientale.

Art. 135 - depositi di materiali

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero devono essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il comune detta nell'atto dell'autorizzazione, sono vietati quando ledono il pubblico decoro e impediscono la visibilità per la circolazione.
Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità la

salvaguardia ambientale.
I depositi e/o esposizioni di merci commestibili devono rispondere alle specifiche norme contenute nel regolamento d'igiene.
Nel caso di depositi o esposizioni esistenti, entro un anno dall'entrata in vigore del presente R.E. gli interessati devono inoltrare regolare domanda di autorizzazione.
In caso di inadempienza e previa diffida a provvedere entro 90 giorni, allo scadere del termine il deposito viene considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Art. 136 - marciapiedi, porticati e gallerie

I marciapiedi, i portici, le gallerie e gli altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei dall'Amministrazione comunale, resistenti ed antisdruciolevoli.
I proprietari hanno l'obbligo di mantenere in stato soddisfacente, a loro totale cura e spese, i marciapiedi e i passaggi coperti e scoperti su aree di loro proprietà e soggetti a pubblico transito.
I porticati e le gallerie aperte al pubblico passaggio non vengono collegati agli effetti della volumetria dello stabile, restando comunque a carico del proprietario la loro manutenzione, illuminazione e pulizia, salvo la loro assunzione da parte del Comune.
Gli spazi riservati a percorsi pedonali prospettanti su aree di quota inferiore di almeno 30cm. dal piano di calpestio stesso devono essere dotati di parapetto.
I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane e extraurbane) devono avere generalmente larghezza almeno di m 1.50 salvo, che per transiti pedonali rilevanti, per i quali è prescritta la larghezza minima di mt. 1.80.
Sui marciapiedi in corrispondenza di pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile deve essere almeno di m 1.20.
Il sindaco può consentire di ridurre la larghezza minima dei marciapiedi, sentito il parere della C.E.C., qualora:
- in presenza di uno studio articolato ed esterno ad un ambito più allargato di percorsi preferenziali purchè adeguati alle norme per il superamento della barriere architettoniche;
- qualora il percorso pedonale sia realizzato su marciapiede e abbinato a un percoso ciclabile.

Per l'osservanza delle prescrizioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio che i transiti pedonali e quindi tutti i marciapiedi, siano ad andamento continuo salvo casi particolari da sottoporre a preventiva autorizzazione.
Tutti gli accessi pedonali latistanti sedi stradali devono essere realizzati a quota superiore di cm. 20 dal piano stradale.
Sono ammesse luci in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico per dare illuminazione e/o areazione ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra,

staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie mettaliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; sono ammesse anche aperture negli zoccoli delle costruzioni o nelle alzate dei gradini purchè munite di opportune difese.
L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,70.

Art. 137 - percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere protette rispetto alla careggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole, in armonia con l'ambiente e il paesaggio e priva di tombinature.
Tutte le strade di nuova progettazione che risultino di variante alla viabilità principale SS.42 e SP.39 per lo scavalcamento del centro abitato devono essere dotate di ciclovia almeno su un lato (L.R. n° 65 del 27/11/89)
Nella realizzazione di ciclovie è necessario prestare attenzione agli aspetti seguenti:
- evitare differenze di livelli;
- evitare il più possibile interruzioni;
- evitare ostacoli dovuti all'alto traffico;
- prevedere comodità di parcheggio.

Capo IV: norme toponomastiche

Art. 138 - numeri civici degli edifici

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile. Gli indicatori dei numeri civici e della toponomastica, in genere, sarà solo quella fornita dall'Amministrazione comunale. E' vietato apporre indicatori che non corrispondono a quelli in dotazione dall'amministrazione comunale o in mancanza di quelli da essa autorizzati.

Art. 139 - topomastica per la denominazione delle vie, piazze e simili

I l Sindaco ha la facoltà, previo avviso agli interessati, di far collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nei modi che giudicherà più convenienti:
a - le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
b - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento;
c - le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione e quant'altro necessario per i servizi pubblici in genere;
d - le targhe e tabelloni per affissioni, le lapidi ricordo, la segnaletica stradale.
I privati hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
Le strutture di cui al presente articolo, anche se collocate su facciate di edifici privati, sono inamovibili, salvo consenso del Sindaco.
Tali indicatori saranno contrassegnati dallo stemma della amministrazione, e l'anno di posizionamento.
L'affissione e la pubblicità temporanea, da eseguirsi tramite impianti rimovibili la cui collocazione è in deroga alle priorità e distanze prescritte (purchè non interferente con la segnaletica di sicurezza), saranno soggette ad un piano di localizzazione ed a un regolamento autonomi.
L'apposizione di mezzi pubblicitari o informativi è subordinata ad autorizzazione del sindaco, il rilascio di tale autorizzazione ha luogo in base a domanda su apposito modello, compilato e sottoscritto con assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme, e dei relativi elaborato grafici e fotografici contenenti tutte le informazioni utili ad individuare in modo chiaro e inequivocabile il mezzo pubblicitario e la sua collocazione.

Tutti i cartelli pubblicitari devono essere uniformi nei sostegni, di forma rettangolare e unica di dimensioni massima di mt; 2,00 x 1,40; o a poster rettangolari di superficie massima mq. 3,00.
Per i segnali di indicazione industriale e commerciale si dettano le seguenti prescrizioni:
- sono vietati in zona A
- devono sempre rispettare le distanze minime come prescritto dal R.E.
Segnali tra loro vicini devono essre raggruppati in un unico impianto anche esistente posto a sè stante con rispetto delle distanze prescritte e può contenere al massimo 6 cartelli con frecce d'orientamento omogenee.
Nell'intero territorio comunale sono vietati insegne e messaggi pubblicitari:
- a bandiera autoilluminati esclusi quelli per servizi ed esercizi di pubblico interesse;
- a luce intermittente sia del tipo autoilluminante che a spot;
- a messaggio variabile escluso quelli per servizi di pubblico interesse;
- su tetto anche se si trovano all'interni di proprietà privata ma visibili all'esterno;
- su tutte le rampe stradali, in scarpata di strade, su terrapieno, in vicinanza di ponti o sovra-sottopassi, in corrispondenza dei raccordi verticali concavi e convessi;
- se impediscono coni di vista paesaggistico-ambientale;
- le insegne o vetrofanie cieche ai piani superiori in luce di finestra se alterano il valore minimo consentito di R.I.L.
- se alterano gli elementi architettonici di facciata, parapetti balconi ecc;
- apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e non in aderenza alla facciata;
- tele trasversali pubblicitarie soprasuolo se non per manifestazioni a carattere socio-culturale
- indicazioni di direzione o di distanza su transenne pedonali, cartelli o stendardi accupati da messaggi pubblicitari.
La pubblicità temporanea (per manifestazioni a carattere sportivo, culturale, spettacoli o altro) è vietata su strutture segnaletiche o manufatti stradali e/o architettinici; è invece consentita se dotata di supporto proprio ed autonomo.
E' vietato su tutto il territorio comunale:
- qualsiasi forma di pubblicità sonora;
- la pubblicità eseguita mediante il volantinaggio
E' inoltre vietato nella zona A;
- l'uso di murales, o simili mezzi pubblicitari
- tabelloni a messaggio plurimo;
E' consentito nella zona C;
- pennoni di grandi dimensioni per la pubblicità dei distributori di benzina (altezza massima 4,50 m. dimensione max pannello 1,00 x 0,70)
E' consentito nell'intero territorio comunale:
- insegne a bandiera non autoilluminanti limitatamente al logotipo o

simboli tipici (superficie traforata max mq 0,45 vuoto per pieno)
- insegne ornamentali con dimensioni massime in altezza di cm 40 e in superficie di mq 2,00 aventi possibilmente fondi scuri (obbligatori in zona A) e luminosità non superiore ai valori medi d'illuminazione della zona;
- del tipo autoilluminante a cassonetto contenuto entro i confini di vetrina e senza sporto;
- del tipo in piastra metallica colorata con lettere e logos verniciati e/o a pellicola, applicate a muro in appoggio al contorno superiore di vetrina;
E' consentito comunque riportare sulle insegne soltanto scritte riguardanti il nome dell'attività della gestione, il genere commerciale, il logos o marchio.
Sono inoltre consentite nell'intero territorio comunale:
- targhe a muro di dimensioni contenute e non illuminate per attività professionali ed anche per attività commerciali e/o produttive, per queste ultime solo se in sostituzione di insegne luminose esistenti; dimensioni consentite:

T. plurime commerciali e/o professionali	max cm 50x70
T. singole commerciali	max cm 50x70
T. singole professionali	max cm 25x35

- colonne pubblicitarie tipo Morris o manufatti circolari di protezione alle alberature , secondo modelli, dimensioni, tipologie e colori da sottoporre ad autonoma approvazione da parte del sindaco e generalizzati sul territorio con altezza massima consentita di mt. 3,50;
- trespoli pubblicitari solo in aree pedonali, a doppia o tripla facciata, con dimensioni massime di cm. 100x70 per ogni faccia;
- insegne dipinte su facciate o a graffito su intonaco, nella zona C dette insegne devono essere contenute nelle dimensioni massime di altezza di cm 40 e in superficie di mq. 2,00;
- insegne in facciata illuminate indirettamente o a faretto su edifici produttivi o commerciali, con dimensioni massime in altezza ci cm 80 e in superficie di mq 4,00 aventi luminosità non superiore ai valori medi d'illuminazione della zona;
Per valori medi d'illuminazione si intende non superiori a 28 lumen misurati in sede stradale al ciglio del marciapiede o recinzione.
In ogni caso tutti gli impianti, non devono alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici ne interferire con gli impianti segnaletici, semaforici o d'illuminazione pubblica e devono consentire il transito pedonale nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
La priorità in ordine alla posizione di collocamento degli impianti, ferma restando la garanzia assoluta riferita a semafori, apparecchiature illuminanti, di controllo elettronico ed altri rispondenti a requisiti di pubblica utilità, viene data precedenza a:
a) segnali stradali
 1) segnali di pericolo e segnali di prescrizione
 2) segnali di indicazione
b) segnali informativi

3) segnali di norme stradali
4) segnali turistici e di territorio
5) segnali che forniscono informazioni utili per la guida
6) segali che indicano servizi e impianti per gli utenti della strada
7) segnali industria e commercio
c) mezzi pubblicitari
8) pubbliche affissioni
9) pubblicità fissa
in ogni caso e per particolari forme pubblicitarie, viene data preferenza a quella di carattere socio-culturale e di informazione pubblica.
Per quanto riquarda le distanze dei segnali stradali e informativi si rimanda al nuovo codice della strada e suo regolamento d'attuazione nelle strade statali e provinciali.
Per i mezzi pubblicitari invece le distanze da rispettare sono:
- 100 mt. dal punto di tangenza delle curve orizzontali;
- 300 mt. dalle intersezioni
- 200 mt. dagli imbocchi delle gallerie
- 150 mt. tra un segnale pubblicitario e l'altro.

Art. 140 - affissioni

Sono vietate ad integrazione e fatte salve le disposizioni del DPR.495/92:
- le affissioni al di fuori degli appositi spazi (direttamente su muro o altri manufatti)
- le affissioni con manifesto;
- la collocazione di stendardi a cavalletto "cartelli" o "altri mezzi pubblicitari" in suolo pubblico con orientamento perpendicolare al senso veicolare;
- l'affissione a poster (max 3,00 mq) nella zona A;
- l'affissione libera o spontanea al di fuori degli appositi spazi
- la pubblicità murale in zona C.

Capo V°: norme tecnologiche

Art. 141 - oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

a) I requisiti normali sono i seguenti:
- termici e igrotermici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

b) Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di nuova edilizia sperimentale.
Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.
Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al precedente articolo 13.
Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o regolamenti.

Art. 142 - requisiti termici e igrotermici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle destinazione d'uso.
La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C. Temperature maggiori possono essere previste:
- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune, e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore ai 18° C.
La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite

dalle persone, ove essi siano serviti da impianto di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:
- 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.
Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Art.143 - requisiti ai servizi tecnologici.

Gli edifici devono potere fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno e seguenti servizi fondamentali:
- eventuale aerazione attivata;
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruzioni su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combusti.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 144 - requisiti relativi alla fruibilità

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettersi negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche anche del tipo a soppalco.
Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di trè apparecchi, aerato dall'esterno, di un ripostiglio anche anche del tipo a soppalco.
I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
I locali destinati ad uffici devono essere dotati di parti trasparenti che consentono la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo, con l'esterno.
Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 145 - requisiti relativi alla sicurezza.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
La loro altezza non deve essere minore di 100 cm.
Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
L'istallazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza, e alle caratteristiche delle strutture portanti , devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal sindaco, sentita la commissione edilizia.
I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdrucciolevoli, in condizioni meteoriche normali, e sporti insidiosi.
Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 146 - requisiti energetici ed ecologici.

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati consumi energetici nonchè le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd non deve superare negli edifici di nuova costruzione in funzione del loro coefficiente di forma F i seguenti valori:
- Cd=0,43 W/mc K per F minore di 0,30mq/mc
- Cd=0,85 W/mc K per F maggiore di 0,90 mq/mc.

I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5, e per eccesso, ove risulti maggiore di 5.
I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari destinate alla produzione.
Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

Art. 147 - requisiti alla durabilità.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che , con operazioni di normale manutenzione , possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.
Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Art. 148 - requisiti illuminotecnici.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
- i locali destinati a uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di illuminazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonchè i pubblici servizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetto;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti anche quando non

fossero rispettate le norme tecnologiche in merito.
Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 149 - requisiti acustici.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.
In zone particolarmente rumorose, il sindaco può prescrivere isolamenti acustici aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB
- pareti contigue con altro alloggi 42 dB
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali specificati sopra siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorche sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in

altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo 35 dB (A) se è discontinuo.

Art. 150 - requisiti relativi alla purezza dell'aria.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
L'areazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Devono fruire di aerazione almeno attivata:
- i locali destinati ad uffici, ad attività commerciali, culturali , ricreative, pubblici servizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi;
- i locali , anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonchè la diffusione nei locali degli inquinanti prodotti in altri locali.

Art. 151 - requisiti degli impianti di aerazione speciale e naturale.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione , su parere dell'U.S.S.L., può caso per caso stabilire prescrizioni specifiche.
Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:
a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato.
I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziali ricircolazioni fino a 1/3 del totale, purchè l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
b) temperatura di 20 ± 1° C. con umidità relativa di 40-60% nella

stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° C. con umidità relativa di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 5° C;

c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazioni e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di ml. 2,00.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'autorità sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6,00 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Art. 152 - requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

La permanenza all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/hm allorchè la sovrapressione è di 100 Pa.

Art. 153 - requisiti relativi all'igiene del territorio.

Si intendono qui richiamate le direttive, le norme e le prescrizioni, in tema di igiene del territorio, emanate dall'U.S.S.L.

In particolare vanno rispettate le prescrizioni in tema di:

- scarichi idrici
- suolo
- acque
- inquinamento dell'aria
- insediamenti produttivi
- rumori e vibrazioni.

Suolo.

I terreni non occupati da fabbricati, qualunque sia l'uso presente e la destinazione futura, devono essere conservati costantemente liberi da impaludamenti e inquinamenti dai proprietari ovvero da coloro che ne hanno la disponibilità.
A tal fine essi devono provvederli dei necessari canali di scolo od altre opere idonee che devono essere mantenute in buono stato di efficienza.
Per quanto riguarda le rive dei corpi d'acqua lacustri e fluviali, sono dettate norme nell'art. 7 della L.R. 33/77.
Lo spargimento sul suolo a scopo di concimazione di materiale organico di origine animale, derivate da imprese agricole (considerate insediamenti civili ai sensi della deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento
dell'8 maggio 1980), è consentito in base alle modalità fissate dall'U.S.S.L.

Art. 154 - requisiti relativi al rifornimento idrico

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da garantire tutti i bisogni di tutti gli utenti.
Nella progettazione dell'impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.
Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto.
Ove ciò non è possibile, il sindaco, su parere dell'U.S.S.L. autorizza, sentiti gli organi Regionali competenti, l'approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili.
Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dall'U.S.S.L.
Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco , nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato; nel caso siano autorizzate gli atti di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente Servizio del Genio Civile affinchè non si proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione.
I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamai, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza.
L'erogazione dell'acqua mediante conduttura a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.
Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti da motopompe (autoclave) negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani: in tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica.

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:
- di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;
- separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e nelle vicinanze e negli incroci con questi essere posata superiormente ad essi.

Art. 155 - requisiti relativi alla salubrità del suolo edificabile.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
Il giudizio di risanamento è dato dall'U.S.S.L.

Art. 156 - requisiti eliotermici ed ergonometrici.

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio. Che ogni artefatto sia progettato a migliorare la sua forma alle esigenze ergonometriche dell'uomo.

Art. 157 - requisiti allo smaltimento di scarichi e fognature.

Tutti gli stabili a qualunque uso adibiti, ubicati nelle vicinanze di uno spazio pubblico servito da canalizzazione di fognatura, devono essere regolarmente allacciati al servizio pubblico.
L'autorizzazione allo scarico deve essere richiesta all'Ente gestore della fognatura pubblica.
Eventuali situazioni esistenti in difformità devono, a cura dell'interessato e previa acquisizione dell'autorizzazione prevista, essere eliminate mediante allacciamento, entro il termine notificato dal Sindaco.
L'estensione della rete fognaria comunale o consortile in nuove vie obbliga i proprietari degli stabili prospicienti ad allacciamenti alla rete pubblica nel termine di cui sopra.
Per i nuovi stabili non sarà concessa autorizzazione allo scarico se non previa verifica della regolarità degli scarichi idrici da parte dell'U.S.S.L. e dell'ente gestore della fognatura pubblica, per quanto di competenza.
Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati si distinguono in relazione all'origine in:
a) acque meteoriche (bianche);
b) acque luride civili (nere) ;
c) acque di processo industriale.
Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della legge regionale 62/85 e

successive modifiche ed integrazioni nonchè alle disposizioni regionali o locali vigenti.
E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti.
E' vietato immettere qualunque scarico di natura diversa dalle solo acque di pioggia nelle condutture pluviali.
Le acque meteoriche possono essere recapitate in pubblica fognatura rispettando le norme dell'apposito regolamento comunale.
E' ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazioni purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.
E' ammesso il loro recapito in acque superficiali .
Nei casi di cui ai due commi precedenti, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq., si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.
Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si fà riferimento alle specifiche norme vigenti.
Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi , all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm. 40x40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti nonchè le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente , a perfetta tenuta.
I pezzi di assemblaggio e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.
Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrate, salvo che per le ispezioni e salvo casi particolari ove, a motivate richiesta, l'U.S.S.L. può prescrivere o ammettere percorsi controllabili a vista.

Art. 158 - requisiti relativi il deposito e smaltimento dei rifiuti urbani.

Lo smaltimento dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali derivanti dalla

depurazione di acque di scarico o dallo smaltimento dei rifiuti urbani compete al comune.
Allo smaltimento dei rifiuti speciali, tossici e nocivi, come individuati dalla delibera del comitato interministeriale , di cui all'art. 5 D.P.R. 915/82, del 27 luglio 84, devono provvedere i produttori dei rifiuti stessi.
Lo smaltimento dei fanghi derivanti dagli insediamenti produttivi e dalla depurazione della pubblica fognatura è disciplinato dalle disposizioni della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, dalle norme regionali attuative ed integrative, dal D.P.R. 915/82, e successiva normativa tecnica e di attuazione.
Lo stoccaggio e l'ammasso temporaneo dei rifiuti non inerti ed in grado di rilasciare sostanze inquinanti , per i quali non sia prevista una specifica normativa, devono essere attuati in modo tale da impedire la dispersione nell'ambiente di qualsiasi sostenza potenzialmente tossica o dannosa.
Il controllo e la vigilanza, per gli aspetti igienico-sanitari, su tutte le fasi dello smaltimento dei rifiuti (conferimento, raccolta, spazzamento, cernita, trasporto, trattamento, inteso questo come operazione di trasformazione necessaria per il riutilizzo, la rigenerazione, il recupero, il riciclo e l'innocuizzazione dei medesimi, nonchè l'ammasso, il deposito e la discarica sul suolo e nel suolo) spetta all'U.S.S.L.
E' vietato conservare nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio che accessori, anche se in adatto contenitore , i rifiuti solidi putrescibili, per un termine superiore alle 24:00 ore.
Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati comunque raccolti all'interno degli annessi recinti, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi contenitori (sacchetti) a ciò destinati senza alcuna dispersione e conferiti tempestivamente ai luoghi di raccolta all'uopo predisposti.
Ove non siano adottati altri sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono rispondere di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti) delle immondizie. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori. Dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per lt. 1,5 per abitante al giorno come indice minimo.
Detti depositi devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada da mezzi di raccolta del servizio pubblico.
I locali immondezzaio, fermo restando che tali depositi devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti, dovranno essere dotati delle caratteristiche seguenti:

1) avere superficie adeguata;
2) altezza minima interna di m. 2, e una porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90x1,80;
3) avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
4) essere ubicati ad una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10

muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;

5) devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, e di scarichi regolamentari e sifoni dell'acqua di lavaggio;
6) dovranno essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti;
7) in detti depositi potranno essere previsti separati contenitori per la raccolta e il recupero di materiali reciclabili (carta vetro, metalli, ecc.).

Non è ammessa la realizzazione di canne di caduta.
A richiesta dell'interessato e previo parere dell'U.S.S.L., in relazione alle modalità di trattamento finale depurativo degli scarichi fognari, i rifiuti di cui al presente articolo previa triturazione potranno essere ammessi in fognatura comunale nel rispetto delle norme di cui alla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.
Il sindaco , sentito l'U.S.S.L., si riserva, in presenza di situazioni tecniche o dispositivi diversi da quelli indicati, di giudicare la loro conformità ai requisiti igienici, ed ha la facoltà di chiedere a chi propone tali soluzioni la documentazione tecnica ed i chiarimenti necessari per esprimere un eventuale parere favorevole.

Art. 159 - dichiarazione di responsabilità.

Il responsabile dei lavori, il costruttore e coloro che hanno fornito e realizzato gli impianti, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'autorizzazione all'uso di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare congiuntamente sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di disposizioni tecniche, contenimento energetico, ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamentari vigenti.

Art. 160 - dichiarazione di alloggio non avente i requisiti igienici.

L'alloggio è da ritenersi antigienico quando si presenta privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio; quando presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabile con normali interventi di manutenzione; quando presenta requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti (inferiori a 2/3 del limite ammissibile).
La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dall'U.S.S.L., previo accertamento tecnico.
Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento

Un alloggio dichiarato antigienico non può essere rioccupato se non dopo che il competente servizio dell'U.S.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità.

Art. 161 - dichiarazione di alloggio non avente i requisiti di abitabilità e/o agibilità.

Il sindaco, sentito il parere o su richiesta dell'U.S.S.L., può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.
Tra i motivi che determinano la situazione di inabilità si segnalano:
- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
- insufficienti requisiti di superficie e di altezza;
- mancanza di aeroilluminazione;
- mancata disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del sindaco e non potra essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuova licenza di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Capo VI°: norme di stabilità e di sicurezza

Art. 162 - norme generali

Coloro che dirigono ed eseguono i lavori di costruzione o di modificazione di fabbricati debbono provvedere sotto la loro personale responsabilità, affinchè le opere riescano solide e rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle Leggi e Regolamenti in vigore.
Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti eletrrici, impianti termici, autorimesse, locali di deposito e lavorazione materiali infiammabili o che presentino pericolo di scoppio, sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.
Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie e impianti sportivi sottostanno inoltre alla regolamentazione prevista dalle leggi particolari.

Art. 163 - specificazioni

I requisiti di sicurezza devono essere verificati sia nell'insieme della struttura, sia nelle singole parti dell'edificio e negli impianti. Devono sussistere idonee condizioni di sicurezza sia ai carichi e alle condizioni normali di esercizio, sia ad alcune condizioni eccezionali; in particolare occorre verificare le seguenti condizioni:

1. Sicurezza statica: generalità sulle condizioni di sicurezza.
Per quanto riguarda i criteri generali e specifici per la stabilità della costruzione si fa riferimento alle disposizioni di Legge e alle normative specifiche relative a:
a) ipotesi di carico sulle costruzioni
b) caratteristiche dei materiali da impiegare:
   - norme di accettazione dei materiali
   - norme di esecuzione
   - controlli sui materiali impiegati
c) criteri di progettazione.
Quale che sia la struttura impiegata, la determinazione dei parametri di sollecitazione sulle varie membrature, sarà effettuata con i metodi della scienza delle costruzioni, basati sull'ipotesi dell'elasticità lineare dei materiali o dell'elastoplasticità.
- Opere in c.a. ordinario: in alternativa al metodo delle tensioni ammissibili, la verifica strutturale può venir riferita agli stati di limite che interessano l'opera, secondo quanto disposto dal D.M. 26 marzo 1980.
- Opere in c.a. precompresso: vale quanto prescritto dal D.M. 26 marzo 1980.
- Opere in carpenteria metallica: vale quanto prescritto dal D.M. 26 marzo 1980.
- Valgono in ogni caso le disposizioni vigenti per l'impiego di altri materiali.

2. Sicurezza degli impianti elettrici ed a cavo in genere.
Tutte le reti di distribuzione e gli apparecchi eletrrici dovranno essere conformi alle norme C.E.I. e relativi aggiornamenti.
Si richiamano inoltre le norme generali di prevenzione degli infortuni.
I materiali impiegati devono avere il marchio italiano di qualità.
3. Sicurezza dell'impianto termico.
Oltre alle norme generali di prevenzione incendi, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle norme di sicurezza da applicarsi nella progettazione, installazione ed esercizio di centrali termiche ad olio combustibile, a gasolio, a gas metano e le norme contro l'inquinamento atmosferico e la sicurezza di scoppi di gas.
Per quanto riguarda i serbatoi di combustibile concernenti gli impianti di riscaldamento per civili abitazioni per le nuove installazioni vanno adottate le prescrizioni di cui sopra, fermo restando quanto previsto per la sicurezza e prevenzione incendi. Per gli esistenti si deve provvedere e documentare a cura del proprietario l'esecuzione di controlli sulla tenuta a 15 anni dalla installazione e ogni ulteriori 5 anni.
4. Sicurezza dell'impianto idrico.
Per i sebatoi di pressione (autoclavi) dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di sicurezza all'uso, di costruzione e di installazione.
Per i requisiti di sicurezza igienica degli impianti idrici si richiamano le norme relative alla erogazione acqua potabile degli edifici, alla potabilità delle acque da pozzo, in cisterna e in serbatoio.
5. Sicurezza degli impianti di sollevamento.
Per gli ascensori e montacarichi dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla costruzione, installazione, esercizio e manutenzione nonchè ogni altra disposizione emanata dagli enti preposti o che ne abbiano facoltà.
6. Prevenzione infortuni.
Dovranno essere rispettate le norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, nonchè tutte le disposizioni emanate in merito.
Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucciolevoli, illuminazione insufficente.
L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative nonchè i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose e infine i locali fruenti esclusivamente di illuminazione diurna artificiale, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.
L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, e, in generale, quella, degli spazi comuni esterni ed interni degli edifici devono poter essere assicurate anche di notte.
Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla manutenzione ovvero di opportune protezioni.

Art. 164 - terreni franosi

E' vietato costruire edifici su terreni franosi o comunque soggetti a scoscendere, su terreni di buona consistenza e di struttura eterogenea , salvo che vengano prese le necessarie precauzioni ed adottati gli opportuni accorgimenti ed i migliori mezzi suggeriti dalla tecnica costruttiva.
A tal fine, il Sindaco potrà richiedere che le istanze di concessione edilizia siano accompagnate da apposita perizia geologica e firma di un tecnico abilitato.

Art. 165 - provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero si compiano lavori tali da destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco, sentito il parere dei tecnici del Genio Civile, ordina al proprietario di prendere le opportune e necessarie precauzioni.

Art. 166 - prevenzione dai pericoli d'incendio

Ai fini della prevenzione dagli incendi, le singole parti degli edifici dovranno essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti in materia e dei commi seguenti:

1. I materiali da costruzione che dovranno essere possibilmente ignifughi, non devono comunque emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche di edifici circostanti.
2. I solai e le coperture sopra autorimesse, locali caldaia, magazzini di materiale combustibile, ecc., devono essere di cemento armato o, se in laterizio, devono essere protetti inferiormente in soletta di cemento armato di almeno cm. 4 di spessore, o secondo prescrizioni impartite dagli organi di prevenzione incendi.
3. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere costruita con materiale resistente al fuoco. Strutture diverse sono consentite solo per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno fra due piani.
   Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, o secondo prescrizioni dei V.V.F.
4. Ogni scala, in edifici di altezza superiore a ml. 24.00, deve essere fornita al piano terreno ed ai piani alterni di una bocca antincendio.
   In edificio di altezza superiore a ml. 30.00, una scala non può servire più di mq. 400.00 di superficie coperta; quelle eventuali ulteriori non possono servire più di mq. 300.00 o frazioni.
   In questi casi, la casa deve essere del tipo a tenuta di fumo.

5. Le membrature metalliche portanti negli edifici destinati ad uso abitazioni, uffici, depositi di materiali combustibili devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e coibente di opportuno spessore.
6. I condotti di fumo devono rispondere ai seguenti requisiti:
   a) essere costruiti a regola d'arte con materiale incombustibile e impermeabile al fumo, in modo da poter essere agevolmente ripuliti con mezzi meccanici;
   b) essere isolati dalle strutture aderenti laddove sono prevedibili temperature elevate;
   c) essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro;
   d) essere provvisti di impianto di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.
   E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.
7. Non sono permesse installazioni di caldaie a vapore di alta pressione (cioè maggiore di numero due kg/cmq) in edifici di comune abitazione.
8. I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticceria o simili, forni metallurgici, cucine, fornelli di fusione o simili, devono in ogni loro parte essere di materiale resistente al fuoco.
9. Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno o di altro materiale di facile combustione, sono soggette a speciali prescrizioni caso per caso.

Art. 167 - impianti ed apparecchi a gas

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.84, la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto nonchè l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica (definite dalle norme UNI - CIG di cui alla Legge 6 dicembre 1971 n. 1083 e D.M. 7 giugno 1973) deve essere attestata con una dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo.
La manutenzione degli impianti di cui al precedente comma deve essere eseguita da personale specializzato.
I collegamenti tra apparecchi mobili e gli impianti fissi devono essere realizzati con tubi flessibili mobili che abbiano marcato sulla superficie esterna, in maniera chiara e indelebile, ad intervallo non maggiore di cm. 40 il nome o la sigla della ditta fabbricante ed il riferimento alla tabella UNI - CIG.
La legatura di sicurezza tra i tubi flessibili e il portagomma deve essere realizzata con fascette che:
- richiedano l'uso di un attrezzo (sia pure un cacciavite) per operare sia la messa in opera sia l'allentamento. E' pertanto vietato l'impiego di viti e alette che consentano l'applicazione e l'allentamento manuale;

- abbiano larghezza sufficente e una conformazione adatta per non tagliare il tubo, correttamente applicato sul raccordo portagomma anche se stretto a fondo sullo stesso.

Ciascun apparecchio deve portare in posizione visibile, anche dopo l'installazione, una targha non asportabile in cui siano indicati in caratteri indelebili e in lingua italiana:

a) nome del costruttore e/o marca depositata;
b) dati sull'avvenuto collaudo;
c) la designazione commerciale con la quale l'apparecchio è presentato al collaudo dal costruttore;
d) il tipo di combustibile utilizzato e nel caso di alimentazione a gas, la pressione minima di esercizio;
e) la portata termica nominale e la potenza dell'apparecchio in Kal/h.

L'apparecchio deve essere corredato da un libretto di istruzioni in lingua italiana, per il suo uso e manutenzione; in particolare devono essere dettagliate le manovre di accensione e quelle relative alla pulizia e alla manutenzione.

Le bombole di g.p.l. eventualmente utilizzate devono essere installate all'esterno del locale ove trovasi l'apparecchio di utilizzazione (esempio fuori in balconi o nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno ed aerate direttamente verso l'esterno).

Art.168 - visto preventivo e visite da parte dei Vigili del Fuoco

I progetti di nuove costruzioni o di modifiche di quelle già esistenti devono essere, per quanto attinente, preventivamente approvate dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e comunque ottemperate alle disposizioni dello Stato, nonchè a quelle del Prefetto se richieste.

Andranno inoltre rispettate le prescrizioni relative alle cattività soggette alle visite di prevenzione incendi; alla sicurezza per la protezione contro il fuoco nei fabbricati con struttura in acciaio destinati ad uso civile; alle bocche da incendio allacciate agli acquedotti.

Capo VII°: edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 169 - prescrizioni generali

Le costruzioni destinate ad edifici scolastici, alberghi, edofici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso collettivo in genere, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc., sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento in quanto compatibili, alle norme previste da leggi e regolamenti particolari che li riguardano.

Art. 170 - esercizi di ospitalità ed abitazione collettiva

Gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, ad esclusione di quelle regolate da norme speciali, fermo restando le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste per l'apertura e per l'esercizio, oltre ai requisiti previsti dalla specifica legislazione devono rispondere anche ai requisiti e alle norme di seguito riportate.
Le superfici minime delle camere degli alberghi, motel, affittacamere dovranno essere conformi a quelle previste dal D.P.R. 30 dicembre 1970, n. 1437; pertanto:
- la superficie minima utile netta delle camere a un letto è fissata in mq. 9.00 e quella delle camere a due letti di mq. 12.00;
- la cubatura minima dovrà comunque essere rispettata di mc. 24.00 e mc. 42.00.

Le dimensioni di cui sopra vanno calcolate al netto di ogni altro ambiente accessorio.
Fermo restando che le camere da letto non possono ospitare più di 4 letti, nel qual caso dovrà essere considerato appartamento, oltre il secondo letto e per ogni letto in più la cubatura minima va aumentata di mc. 18.00 con non meno di mq. 6.00 di superficie .
Di regola ogni camera deve essere dotata di sevizio igienico proprio completo di lavabo, WC, bagno o preferibilmente doccia, cestino rifiuti.
I servizi igienici comuni sono ammessi nei soli alberghi, classificati con una stella così come individuati nell'allegato A alla legge regionale 8 febbraio 1982 n. 11 "Disciplina della classificazione alberghiera" e successive modificazioni e per gli esercizi aventi le stesse caratteristiche.
In questo caso, fermo restando che comunque la camera dovrà essere provvista di lavabo, dovrà essere previsto un bagno completo per ogni 10 posti letto avente le caratteristiche e le superfici così come previste per la civile abitazione.
Gli ostelli per la gioventù, le case per feri, gli alloggi agro-turistici, i collegi devono disporre di:

a) dormitori separati per i due sessi aventi cubatura tale da assicurare

almeno mc. 18.00 per persona; nel caso di dormitori fino a 4 persone, dovranno essere assicurati gli indici minimi previsti per gli alberghi. Tale superficie è riconducibile a mc. 15.00 per i collegi per bambini fino ad un'età di 12 anni;

b) aree sociali destinate a soggiorno ed eventualmente a studio;

c) refrettorio con superficie da mq. 0.70 a mq. 1.20 per persona in relazione all'età;

d) locale cucina avente caratteristiche igieniche idonee;

e) lavanderia e comunque un locale ben ventilato per la raccolta della biancheria sudicia;

f) una latrina ogni 10 persone, un lavabo ogni 5 persone, una doccia ogni 10 persone;

g) locale per infermeria con numero di posti letto pari al 5% della ricettività totale dell'abitazione, sistemati in camerette di non più di 2 letti, separate per sesso, dotate di servizi igienici propri con accesso opportunamente disimpegnato;

h) locale isolato per la temporanea sosta di individui ammalati o sospetti di forme contagiose, dotato di servizio igienico proprio;

i) servizio per la disinfezione e la disinfestazione della biancheria, delle suppellettili e delle stoviglie in uso ai soggetti di cui al precedente punto h).

Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di mt. 2,00.

I dormitori pubblici o asili notturni, sempre separaatamente per i due sessi devono avere almeno:

- una cubatura totale da assicurare minimo mc. 24,00 per posto letto ;
- una disponibilità di servizi igienici collettivi che assicurino almeno un bagno completo per ogni 10 letti, un lavabo ogni 5 letti;
- un esercizio di disinfezione e disinfestazione degli individui, della biancheria e dei letti con locali per la bonifica individuale.

Gli ospizi, gli esercizi di ospitalità collettiva ove i soggetti ospitati per le precarie condizioni individuali, anche se non ammalati ed autosufficienti in genere, necessitano di particolari strutture per l'assistenza socio-sanitaria.

Per questi esercizi devono essere assicurati i parametri per i collegi per adulti e garantire tutti i servizi occorrenti in relazione al tipo di ospite.

Tutti gli ambienti di cui al presente articolo devono avere requisiti di altezza interna, illuminazione, aereazione, isolamento uniformi a quelli previsti per le abitazioni al titolo precedente del presente regolamento.

Art. 171 - locali di ritrovo e per pubblici spettacoli

I teatri, i cinema e in genere tutti gli ambienti adibiti a pubblico spettacolo, ritrovo o riunioni, devono essere di adeguata cubatura in relazione al numero di posti e divono inoltre essere ben ventilati, se occorre anche con mezzi meccanici e con impianti di condizionamento dell'aria. La cubatura dello spazio destinato agli spettacoli non deve

essere in ogni caso inferiore a mc. 4,00 per ogni potenziale utente.
Ogni locale deve essere provvisto di almeno due servizi igienici preferibilmente del tipo alla turca, con regolare antilatrina divisi per sesso fino a 200 possibili utilizzatori contemporanei del locale, con l'aggiunta di un ulteriore servizio igienico per ogni successivo ingremento di cento possibili utenti.
Nell'antilatrina deve essere collocato un lavabo ad acqua corrente e potabile. I locali adibiti a servizi igienici devono avere le caratteristiche del presente Regolamento.
Gli edifici di cui al presente articolo devono possedere tutti i requisiti previsti per civili abitazioni del presente regolamento, ad eccezione di quelli di aeroilluminazione naturale diretta per il conseguimento dei quali si farà ricorso ad idonei impianti tecnici. Gli impianti di condizionamento d'aria devono esseré mantenuti in esercizio in modo da ottenere condizioni ambientali di benessere.
Gli impianti di ventilazione devono assicurare un ricambio d'aria per una portata non inferiore a mc. 30,00 per persona/ora.
Nei locali di ritrovo e per pubblici spettacoli devono essere applicati cartelli luminosi o fluorescenti recanti la scritta "VIETATO FUMARE", in numero adeguato alla tipologia ed alla dimensione del locale, disposti all'interno del locale in posizione ben visibile ai frequentatori.
Sono fatte salve le prescrizioni in materia della Commissione Provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo nonché le norme di sicurezza e le competenze dei vigili del fuoco in proposito.

Art. 172 - case rurali, pertinenze e stalle

Oltre alle norme stabilite nel presente regolamento edilizio le costruzioni rurali sono soggette alle disposizioni legislative e normative nazionali e regionali con particolare riguardo a :
- T.U. delle leggi sanitarie 24 luglio 1934 n° 1265 art. 233 e seguenti;
- R.D.L. 1 dicembre 1930 n° 1862 e successive modifiche (concimaie);
- D.P.R. 8 febbraio 1954 n° 320 (regolamento polizia veterinaria);
- Legge regione lombardia 7 giugno 1980 n° 93 (norme in materia di edificazione nelle zone agricole).

Le costruzioni rurali devono altresì adeguarsi alle previsioni e alla normativa degli strumenti urbanistici generali a attuativi.
Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono sooggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente regolamento.
Nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residente da quella aziendale.
Le stalle e altri ricoveri per onimali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a mt. 3,00 in linea orizzontale.
Non è comunque consentito destinare ad uso olloggi i locali soprastanti i

ricoveri per animali.
I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisori impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in un corpo di fabbrica separato da quello ad uso abitazione.
I luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben aerati, con pavimento di cotto o di gettata, difesi dalla pioggia ed impermeabili.
Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori ed insetti.
E' vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate: anticrittogamici, insetticidi, erbicidi, ecc.
Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente sicuramente potabile.
Nei casi in cui non è disponibile acqua condotta, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta a periodici accertamenti chimici e batteriologici, con impianto di sollevamento a motore e condotte a pressione. I pozzi devono essere convenientemente protetti da possibili fonti di inquinamento.
Nei casi in cui non è possibile la costruzione del pozzo, si può ricorrere all'uso delle cisterne che devono essere costruite a regola d'arte ed essere dotate degli accorgimenti tecnici atti ad escludere le acque di prima pioggia.
I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.
In ogni casa rurale, anche già esistente,si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.
Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in generali tutti i serbatoi di raccolta dei liquami decadenti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare, per il recapito finale, le norme in vigore.
Devono inoltre essere collocati a valle e lontano dai pozzi di prelevamento o da qualsiasi altro serbatoio d'acqua potabile e devone essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di almeno m. 50,00 e comunque tale da non arrecare molestia al vicinato.
Gli immondezzai sono consentiti solo presso le abitazioni rurali sparse, ove non viene effettuato il servizio di raccolta dei rifiuti e devono avere pavimento e pareti impermeabili, coperchio a tenuta ed essere svuotati prima della colmatura. Gli immondezzai devono distare almeno mt.20,00 dalle finestre e dalle porte dei locali di abitazione o di lavoro.
Il trasporto dei rifiuti deve comunque avvenire in modo da evitare il disperdimeto.
La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad approvazione da parte del Sindaco che la concede sentito il parere del responsabile dell'U.S.S.L. per quanto attiene le competenze in materia di igiene del

suolo e dell'abitato e del servizio veterinario sulla idoneità come ricovero anche ai fini della profilassi delle malattie diffusive degli animali.
L'autorizzazione deve indicare la specie o le speci di animali nonchè il numero di capi svezzati che possono essere ricoverati.
Qualora trattasi di:
- allevamento di suini annessi a caseifici o ad altri stabilimenti per la lavorazione di prodotti alimentari di quasiasi pravenienza;
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento;
- allevamento industriale di animali da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia;
detta autorizzazione è subordinata al nulla osta previsto dall'art. 24 del regolamento di polizia veterinaria approvato con D.P.R. 8 febbraio 1954, n° 320.
I ricovereri devono avere cubatura interna di almeno mc. 15,00 per capo grosso, o equivalente di capo grosso, e di almeno mc. 2,00 per volatili e piccoli mammiferi allevati.
I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
Tutte le stalle , le porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio.
Tutti i locali di ricovero per il bestiame devono inoltre avere superfici finestrate apribili, per almeno 2/3, per l'illuminazione e l'aerazione del locale, pari a 1/10 della superficie del pavimento se laterale e a 1/14 se dalla copertura.
Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei scoli.
Le stalle adibite a più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 23 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni. Le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e deposito dei recipienti; dotate di adeguati servizi igienici aventi i requisiti di cui al D.P.R. 327/80 per il personale di custodia e per i mungituri eventuali.
I locali per la raccolta del latte, salvo le particolari caratteristiche previste dal R.D. 9 aprile 1929, n° 994, deve essere attiguo alla stalla, avere pavimento in materiale impermeabile che permetta lo scolo delle acque all'esterno, pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di mt. 2,20, finestra apribile all'esterno e reti antimosche, impianto di acqua corrente potabile per il lavaggio dei recipienti, spogliatoio, lavandino e doccia per gli operatori addetti.
I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura, ad una distanza minima di mt. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade e devono avere aperture sufficienti per il rinnovamento dell'aria. Devono inoltre

avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materiale impermeabile. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
I pollai e le conigliere devono essere areati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare (10 capi) e comunque a distanza dalle abitazioni vicinali non inferiore a mt. 10,00.
Gli eventuali abbeveratoi, vasche per il lavaggio e il rinfrescamento degli ortaggi, vacshe per il bucato devono essere a sufficiente distanza e avalle dei pozzi e devono essere alimentate con acqua potabile. Sono vietate le buche di riempimento sommerse; devono inoltre essere circondate da una platea di protezione in cemento atta a raccogliere e a convogliare le acque usate o di supero in condotti di materiale impermeabile fino ad una distanza di mt. 50,00 dai pozzo per essere disperse sul fondo in modo da evitare impaludamento o ristagni.

Art. 173 - edifici per attività produttive, depositi

Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista permanenza continua di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro, devono in via preliminare avere le catteristiche costruttive di seguito indicate.
I locali di lavorazione devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità.
L'area attorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata, dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima di cm. 70,00; se nell'area si prevedono depositi di materiali il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti: dovranno inoltre essere previsti e realizzati, nel rispetto delle norme previste dalla legge 319/76 e dalle LL.RR in materia, idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio.
Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli opifici, il piano di calpestio deve essere più alto di almeno cm. 10,00 rispetto al piano di campagna circostante ogni ingresso. Sotto il pavimento, qualora non esista cantina, sarà realizzato idoneo vespaio, regolarmente aereato, di altezza non inferiore a cm. 40,00.
Per motivate esegenze tecniche e produttive, su parere dell'U.S.S.L. si potrà derogare dall'obligo del vespaio.
Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale impermeabile, resistente, in superficie unita, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso polverosità.
Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a

1/8 della superficie del pavimento se laterale, ad 1/10 se a livello della copertura.
Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di areazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.
La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglio risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con svolgimento di calore.
Negli ambienti di lavoro non devono essere previsti sistemi di trasporto interno che utilizzino motori a scoppio. Può essere prevista un'area per le operazioni di carico-scarico di automezzi a condizione che siano stati predisposti adeguati sistemi di aspirazione ed allontanamento dei gas di scarico dei motori.
I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle eseigenze di privatezza e confort sia alla necessità di una facile e rapida pilizzia.
In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3, sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo.
L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come sopogliatoio.
Ove sia previsto un numero di addetti titolari e/o soci compresi, maggiore di tre, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.
La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Per ogni 30 dipendenti successivi si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto . Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatori.
I vasi dovranno essere preferibilmente del tipo alla turca.
Il vano latrina deve essere di superficie minima di mq. 1,00; l'antibagno di superficie minima di mq. 1,00; l'addove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso non sarà inferiore a mq. 3,00.
I gabinetti devono essere suddivisi per sesso; devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aero-illuminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.
I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata.
Le pareti dei servizi igienici devono essere piastrellate fino ad un'altezza di mt. 1,80; la rubinetteria dovrà essere a comando preferibilmente non manuale.
Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq. 10,00 e comunque non meno di 1,00 mq. per ogni addetto potenziale utilizzatore

contemporaneo; devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di mt. 1,80 dal pavimento; devono di norma avere aero-illuminazione naturale.
Nei locali spogliatoi, che devone essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile; almeno una doccia con antidoccia in relazione ai venti utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato per appositi armadietti per ogni lavoratore previsto.
Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.
Fermo restando il divieto di consumare pasti in ambiente di lavoro, per lle caratteristiche delle mense e refettori che devono essere previsti l'addove sia presumibile una presenza di almeno 30 addetti durante l'intervallo per la refezione, si fà rimando alla normativa prevista per gli ambienti ove si producano, manipolano e somministrano alimenti e bevande.
Nella sala da pranzo deve comunque essere assicurato uno spazio di mq. 1,00 per persona e l'uso di materiali ed attrezzi che riducano al minimo possibile la rumorosità.
Nell'ambiente di lavoro ove avvengano lavorazioni con emissioni di polveri e gas vapori o che risultano particolarmente insudicianti non sono ammessi distributori automatici di alimenti e bevande che devono essere confinati in appositi locali box adeguatemente attrezzati.
E' vietato adibire al lavoro locali sotterranei o semisotterranei e comunque carenti di aria e luce diretta.
Lo svolgimento del lavoro nei suddetti locali, potrà essere eccezionalmente consentito all'orquando siano rispettati gli altri disposti del presente regolamento ed in particolare si provveda con mezzi riconosciuti idonei, alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione dell'umidità.
Restano comunque vietate in detti locali le lavorazioni che diano luogo ad azioni nocive.
L'ambiente di lavoro deve essere predisposto in modo tale da assicurare la possibilità di separare convenientemente le varie lavorazioni ed isolare quelle che producono elementi di rischio o di nocività.
Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette.

Art. 174 - autorimesse e autofficine

Le autorimesse adibite non solo al deposito, ma alle riparazioni e pulizia di autoveicoli, devono essere provviste di scolo per le acque di lavaggio, da raccogliersi in vasche di depurazione e di trattamento per eliminare le sostanze oleose e non degradabili.
Il locale per il lavaggio degli autoveicoli deve avere il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di mt. 2,00 dal pavimento, rivestiti con piastrelle ceramiche o altro materiale impermeabile di facile lavatura.
Per quanto riguarda le autorimesse pubbliche si dovrà assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche previste dal D.M. del 20

novembre 1981, che detta norme in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse.

Art. 175 - fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina.

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:
1) le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
2) le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorchè non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
3) le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
4) gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove,a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Art. 176 - fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: disciplina.

Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente art. 175, a integrazione di quelle espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
1) l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruzioni su pilotis, piani abitabili fuori terra allorchè tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:
- attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale; di larghezza non inferiore a mt. 1,50; di lunghezza non superiore a mt. 10,00; di pendenza compresa fra il 5% e l'8% convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiali antisdrucciolevole;
- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di mt. 0,90x1,30; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a mt. 0,90;
- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 16,00 cm. e pedata non inferiore a 30,00 cm.
- l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50mt.;
- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 mt.;

2) la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina ed al almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a mt. 0,80 e, in particolare, l'uso di questultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;
3) la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni di cui all'art. 175; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a mt. 0,80;
4) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a mt. 0,90 dal pavimento.

Titolo VI
Norme transitorie e di attuazione
Capo I°: norme transitorie

Art. 177 - opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento possono essere iniziate solo quando non siano in contrasto con le prescrizioni del regolamento stesso. L'entrata in vigore del presente regolamento e di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e autorizzazioni in contrasto con il regolamento e le previsioni stesse, solvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

Art. 178 - occupazioni preesistenti di suolo pubblico

Tutte le concessioni e autorizzazioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di anni tre dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 179 - canne fumarie, gronde, antenne preesistenti

Entro due anni dall'entrata in vigore del regolamento:
- le canne fumarie prive delle tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolari o abolite;
- le case confinanti con le pubbliche vie, che ne siano sprovviste,devono provvedere alla posa dei canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali;
- sugli edifici esistenti su cui siano installate più di due antenne per radio o televisione, dovranno essere opportunamente collocate antenne centralizzate.

Art. 180 - autorimesse e fabbricati accessori preesistenti

Le autorimesse private, le lavanderie, i depositi e le consimili costruzioni accessorie aventi caratteristiche provvisorio devono essere demolite, ovvero adeguate alle prescrizioni del presente regolamento entro il termine di tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

CAPO II° : attuazioni

Art. 181 - rinvio a leggi special i

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonchè degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative legislative e regolamenti vigenti.
L'attività edilizia, è altresì soggetta a leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Art. 182 - edifici preesistenti

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento edilizio nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alle norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente regolamento edilizio.
In particolare gli interventi edilizi che riguardano singoli immobili e complessi edilizi esistenti, ove non sussistano accertamenti inconvenienti di natura igienico-funzionale e non vengano aggravate eventuali situazioni di fatto in contrasto con il presente R.E., possono essere consentiti ancorchè in parziale difformità limitatamente a:
- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;
- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensione minima dei cavedi;
- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.

Negli edifici esistenti che siano sprovvisti di idonei servizi igienico sanitari o che siano in condizione di insalubrità per la permanenza delle persone o per la conservazione delle cose, si dovrà provvedere all'installazione dei servizi medesimi ed alla rimozione delle cause di insalubrità secondo i modi e nei tempi stabiliti nelle Ordinanze del Sindaco emesse al fine di conseguire gradualmente le predette condizioni igieniche di abitabilità.

Art.183 - abrogazione norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.

Art. 184 - varianti al Regolamento Edilizio

Ai sensi dell'art. 36 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e del D.P.R. 15 gennaio 1972 n° 8 l'approvazione del regolamento edilizio e delle sue eventuali varianti sono di competenza regionale.
Ai sensi dell'art. 22 comma 2 della legge regionale 2 novembre 1978 n° 63, non sono soggette ad approvazione regionale le varianti al regolamento edilizio che riguardano:
a) modifiche alla composizione della commissione edilizia comunale
b) adeguamento o modifiche imposti da leggi statali o regionali.
c) stralciato con delibera regionale n. 68533 del 18/05/95

Art. 185 - obbligo di osservanza delle norme dei regolamenti Comunali

In tutte le costruzioni e riforme di edifici si dovranno osservare le disposizioni dei regolamenti municipali vigenti, in quanto non contrastanti con il presente regolamento edilizio.

Art. 186 - deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consigli Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357.
Nell'esercizio delle facoltà di deroga si richiamano:
- Circ. Min. LLPP 28 febbraio 1956 n° 847 - Criteri per l'esercizio dei poteri di deroga.
- Circ. Min. LLPP 3 maggio 1957 n° 1/1231 - Limitazione all'esercizio dei poteri di deroga ai reg. ed. com. e alle norme di attuazione del P.R.G.
- Circ. min. LLPP 28 ottobre 1967 n° 3210 Tit. V punto 12 - Istituzioni per la applicazione della legge 6 agosto 1967 n° 765.
- Legge reg. 2 novembre 1978 n° 63 - Nuove procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici art. 22 comma 4.

Art. 187 - entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento, entro un mese dalla data della comunicazione dell'approvazione da parte degli organi regionali competenti, sarà pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, ed entrerà in vigore allo scadere del quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.

SEZIONE II

CIRCOLARI, LEGGI, DOCUMENTI E DEFINIZIONE

SEZIONE II
CIRCOLARI, LEGGI, DOCUMENTI E DEFINIZIONI

agevolazioni fiscali

Quando gli interventi edilizi autorizzati con provvedimento esplicito rientrano tra quelli che godono di agevolazioni fiscali, per evitare richieste successive l'autorizzazione o la concessione ne danno attestazione mediante apposita stampigliatura, che così recita: " Ai fini delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 59 della legge 457/78 le operazioni edilizie di cui alla presente autorizzazione / concessione rientrano tra quelle indicate dall'art. 31 esclusa la lettera a) della legge medesima".
Il problema sussiste però per gli interventi realizzati in conseguenza della maturazione del silenzio - assenso. In questo caso, per ottenere dal Comune la certificazione ai fini fiscali è necessario presentare apposita richiesta (si veda la sezione III "Modulistica"). Bisogna comunque osservare che la richiesta potrà essere evasa soltanto a conclusione del procedimento previsto in caso di silenzio-assenso e, in particolare dopo il voto favorevole delle Commissione edilizia.
Il Ministero delle finanze ha però giustamente precisato, con circolare n° 26 del 7 aprile 1988, cha la certificazione del Comune non è indispensabile e che un identico valore ha la domanda di autorizzazione o concessione debitamente protocollata dalla quale risulti che l'intervento proposto gode delle agevolazioni fiscali (e infatti i moduli delle domande contengono una dichiarazione in questo senso - si veda ancora la sezione III).
Per ridurre i carichi di lavoro del Comune, sarebbe pertanto opportuno utilizzare in modo generalizzato questa seconda possibilità assolutamente leggittima.
Agevolazioni fiscali. Incombenze ex art. 59 della legge 457/78.
Con riferimento alle richieste intese ad ottenere le agevolazioni fiscali in materia di IVA, previste dall'art. 59 della legge n° 457/79 si precisa quantosegue.
Secondo la circolare del Ministero delle finanze n° 14 del 17 aprile 1981 il trattamento fiscale su accennato si riferisce agli interventi di recupero sia sul patrimonio edilizio degli enti pubblici sia sul patrimonio edilizio dei privati, anche in assenza di Piani di recupero, come previsto dall'art. 14 della legge 29 febbraio 1980, n° 31.
Nella circolare, tuttavia per la concessione dell'agevolazione è sempre previsto il riferimento alle norme generali per il recupero del patrimonio edilizio contenute nel titolo IV della legge n° 457, prescindendo però dalle disposizioni relative alla individuazione delle

zone.
In sostanza, per gli immobili non compresi nei Piani di recupero sono parimenti consentiti gli interventi edilizi di recupero agevolati, purchè siano rispettati i limiti e le condizioni dell'art. 27 della menzionata legge e sia intervenuta autorizzazione anche implicita all'esecuzione degli interventi.
Di conseguenza per gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, occorre il convezionamento o l'atto d'obbligo di cui all'art. 27 ultimo comma.
Non sono invece soggetti a convezionamento gli interventi di straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo.
Si segnala inoltre che per il caso di "interventi di ristrutturazione urbanistica" non programmati in "Piáni di recupero" la dottrina ha precisato che mentre per i piani di recupero la ristrutturazione urbanistica costituisce uno scopo naturale del piano (senza peraltro escludere che ricomprendano anche interventi di sola ristrutturazione edilizia), in tutti gli altri strumenti attuativi le finalità sono specifiche e diverse, ed occorrerà pertanto una indagine caso per caso per valutare se e quando, considerato nella globalità delle sue previsioni, uno strumento attuativo si ponga come obbiettivo la trasformazione urbanistica del territorio oggetto delle sue previsioni.
Resta comunque che l'agevolazione fiscale di cui all'art. 59 legge n° 457/78 è limitata esclusivamente agli interventi di recupero e non può essere pertanto estesa a interventi di diversa natura previsti in strumenti urbanistici con finalità differenti.
Premesso quanto sopra, ai fini operativi, considerate le contrastanti interpretazioni della normativa in questione e che comunque le agevolazioni fiscali sono concesse dai competenti Uffici finanziari, si ritiene che il settore debba limitarsi a rilasciare dichiarazioni da cui risulti esclusivamente la qualità dell'intervento ai sensi dell'art. 31 della citata legge 5 agosto 1978, n° 457. Tale condizione può risultare anche nella stessa autorizzazione o concessione o dalla documentazione in possesso della parte nel caso si sia avvalsa del silenzio-assenso di cui all'art. 48 legge 457/78 (circolare n° 26 del 7 aprile 1988 del Ministero delle finanze - prot. n° 461407). Inoltre qualora la parte richieda un'attestazione che lo stabile deve considerarsi degradato, occorrerà che l'U.T. controllo stabili privati effettui un preventivo sopralluogo, il cui esito sarà riportato nella dichiarazione predetta.
Esenzione del contributo concessorio ai sensi dell'art. 9 lettera f) della legge 28 gennaio 1977, n° 10
Lart. 9 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, disciplinante i casi di concessione gratuita o semigratuita, stabilisce alla lett. f) che il contributo concessionario non è dovoto per gli impianti, le attrezzature , le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici.
A) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale ,

realizzate dagli enti istituzionali competenti.
I termini "impianti", "attrezzature" ed "opere" sono da intendersi come onnicomprensivi di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, soggetta a concessione edilizia a norma dell'art. 1 della legge n° 10/1977.
Le opere pubbliche si contrappongono alle opere di interesse generale non tanto con riguardo alla natura delle opere quanto con riferimento al soggetto titolare della concessione gratuita, che può essere sia un ente pubblico, sia un soggetto di diritto privato che eserciti un pubblico servizio.
La fruizione dell'esenzione di cui trattasi richiede la compresenza di due requisiti:
1) requisito oggettivo
Gli impianti, le attrezzature e le opere oggetto della concessione devono essere caratterizzati da una finalizzazione pubblicistica e, pertanto essere preordinati al soddisfacimento diretto ed immediato di esigenze di ordine generale a beneficio della collettività e degli utenti, indipendentemente dalla proprietà e dalla gestione, pubblica o privata, della struttura edilizia erigenda o da ristrutturare.
Un'attrezzatura sportiva risponde indubbiamente, sotto il profilo oggettivo, a tali esigenze; non altrettanto può dirsi di un ristorante annesso a tale attrezzatura . Parimenti di interesse generale deve oggettivamente ritenersi un centro culturale, mentre risulterebbe esclusa dall'esenzione l'eventuale foresteria che venisse prevista a compendio del centro medesimo.
Il requisito oggettivo e da considerarsi verificato qualora oggetto dell'intervento edilizio sia un'attrezzatura, ed essa si uniformi alle destinazioni previste dall'art. 63 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto in tale zona funzionale sono ammesse solo attrezzature di uso o di interesse pubblico.
2) Requisito soggettivo
Per enti istituzionali competenti devono intendersi tutti gli enti pubblici a livello nazionale e locale (enti morali, federazioni, fondazioni, associazioni ecc.) gli enti e le istituzioni di diritto internazionale (ambasciate, consolati, legazioni ecc.) nonchè gli enti riconosciuti dal diritto italiano ancorchè disciplinati da un ordinamento giuridico diverso (es. diritto canonico: benefici parrocchiali, Parrocchie ecc.)
In particolare, la Parrocchia, come complesso unitario ed organico, comprende, ai fini della presente esenzione, l'abitazione dei ministri del culto, (casa parrocchiale) e tutte le attrezzature, aperte al pubblico di carattere culturale, assistenziale, ricreativo, sportivo ecc., funzionalmente compenetrate nell'attività religiosa e di culto. In tali attrezzature è da comprendersi anche l'oratorio.
La chiesa con il relativo sagrato, la sagreteria, il campanile, ed il battistero (come corpo eventualmente separato) costituiscono, al contrario, un'opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4, 2° comma, della legge 29 settembre 1964, n° 847 (comma aggiunto dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n° 865); come tale, essa

fruisce dell'esenzione di cui alla successiva lettera b).
Agli enti pubblici sopra indicati vanno aggiunti i seguenti soggetti di diritto privato:
a) concessionari di un pubblico servizio.
Es.: società concessionaria per lo sfruttamento di acque minerali e termali; società concessionaria per la gestione di un'autostrada, ecc.
b) incaricati di un pubblico servizio.
Es.: casa di cura privata, convenzionata col servizio sanitario nazionale. Di norma, il convenzionamento delle case di cura private riguarda un numero, variabile caso per caso, di posti letto. La casa di cura interessata dovrà, pertanto certificare, il numero complessivo di posti letto di cui dispone ed il numero di posti letto convenzionati.
L'esenzione potrà essere riconosciuta:
- per l'intero contributo concessorio: ove il numero di posti letto convenzionati sia compreso fra il 100% ed il 75% dei posti letto complessivi;
- per il 75% del contributo concessorio: qualora il numero dei posti letto convenzionati sia compreso tra il 74% ed il 50% dei posti letto complessivi;
- per il 50% del contributo concessorio: se il numero dei posti letto convenzionati sia compreso fra il 49% ed il 25% dei posti letto complessivi;
- per il 25% del contributo concessorio: nel caso che il numero dei posti letto convenzionati sia inferiore al 25% dei posti letto complessivi.
c) associazioni, unioni, centri, ecc., affiliati ad enti, associazioni o federazioni a carattere nazionale, non soggetta a locro.
Es.: associazione sportiva affiliata alla F.I.G.C.; alla F.I.T. ecc.
Naturalmente, l'oggetto della concessione deve consistere, come già precisato, in una struttura edilizia destinata al soddisfacimento diretto ed immediato dei fini istituzionali propri di ciascun ente o del contenuto di interesse generale nello svolgimento di una funzione vicaria della pubblica amministrazione.
B) Opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici
L'art. 10, 1° comma, della legge 6 agosto 1967, n° 765 ha assoggettato per la prima volta a licenza edilizia le opere di urbanizzazione del terreno; tale assoggettamento è stato confermato dall'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, che ne ha subordinato la realizzazione al preventivo rilascio di una concessione da parte del sindaco.
In via di massima si può, pertanto, affermare che le opere di urbanizzazione possono essere realizzate tanto da enti pubblici quanto da soggetti privati e possono, quindi, esser sia di proprietà a gestione pubblica che di proprietà a gestione privata.
Poichè i proventi dai contributi concessori devono essere destinati innanzi tutto alla realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 12 della legge n° 10/1977, ben si comprende come tali opere, da chiunque realizzate e qualunque sia la proprietà e la gestione, siano state considerate esenti dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo

commisurato al costo di costruzione; anzi più, che di esenzione, si dovrebbe parlare di estraneità delle opere stesse da ogni forma di contribuzione urbanistico-edilizia.
La legge, tuttavia, non ha mai compiutamente definito quali opere infrastrutturali siano da considerarsi di urbanizzazione, cioè al servizio dei vari tipi di insediamento. La dottrina , per prima, seguita poi dalla legislazione, ha distinto tali opere come di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, a seconda che esse siano preordinate a soddisfare esigenze primarie, strumentali alla semplice agibilità delle costruzioni, ovvero esigenze, idealmente successive, della vita sociale e di relazione.
L'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n° 847, fornito un elenco delle opere di urbanizzazione primaria , per la cui realizzazione i Comuni ed i Consorzi sono autorizzati a contrarre in deroga agli artt.300 e 333 del t.u.l.c.p. approvato con r.d. 3 marzo 1934, n° 383 mutui con la cassa depositi e prestiti e con altri istituti di credito ed assicurazioni, per l'attuazione dei piani di zona ex legge 18 aprile 1962, n° 167.
le opere di urbanizzazione primaria ivi elencate sono:
a) strade residenziali;
b) spazi di sosta e di parcheggio;
c) fognature
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato.
Successivamente, l'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, ha aggiunto un comma allo stesso art. 4 della legge n° 847/1964, elencando le opere di urbanizzazione secondaria per la cui realizzazione, sempre nell'ambito dei piani di zona, i comuni possono contrarre mutui, parimenti derogando agli artt. 300 e 333 del t.u.l.c.p. sopra citato.
Tali opere sono:
1) asili-nido e scuole materne
2) scuole dell'obbligo;
3) mercati ;
4) delegazioni comunali;
5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
6) impianti sportivi ;
7) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
8) aree verdi .
I due elenchi legli delle opere di urbanizzazione sono dunque, da ritenersi tassativi in relazione alle specifiche finalità perseguite dalla legge n° 847/1964, ma non hanno alcuna pretesa di completezza e di tassatività nell'identificazione delle varie infrastrutture primarie e secondarie postulate dai vari tipi di insediamento previsti dagli strumenti urbanistici generali.
Ciò nonostante, dottrina, giurisprudenza e le varie disposizioni normative in materia , non di rado fanno riferimento a tali elenchi come se fossero esaustivi di tutte le opere di urbanizzazione possibili e come

se, al di fuori di essi, non esistessero altre opere di urbanizzazione giuridicamente rilevanti.
Tale impostazione è indubbiamente inesatta: si pensi, ad esempio, agli inceneritori, ai depuratori, agli obitori, ai cimiteri, ecc., che pure sono opere di urbanizzazione in senso proprio, in quanto servizi essenziali sotto il profilo sociale; ciò nonostante, considerata la sua accezione generale e consolidata, non si ritiene di poter prescindere da essa nell'interpretazione dell'esenzione in argomento.
Ciò premesso, si osserva che alcune opere di urbanizzazione primaria di cui all'elenco dell'art. 4 della legge n° 847/1964 non si prestano di essere considerate come una "costruzione" in senso proprio (es. rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas) e che comunque non esistono per gran parte di esse (es. strade residenziali, fognature, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) parametri costruttivi applicabili in base alla legislazione statale e regionale vigente ed alle relative deliberazioni comunali istituite del contributo concessorio.
L'unica eccezione è rappresentata dagli spazi di parcheggio, qualora essi siano coperti, in superficie o in sottosuolo, ovvero realizzati come silos per autoveicoli.
Al contrario, le opere di urbanizzazione secondaria si presentano in massima parte (escluse le aree verdi di quartiere) come strutture edilizie.
E' tuttavia da rilevare che gli attuali parametri contributivi riguardanti le opere di interesse generale al di fuori dell'art. 9, lett. f), della legge n° 10/1977 si riferiscono esclusivamente ai parcheggi coperti e silos autoveicoli, alle attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali, alle attrezzature sportive ed a quelle per lo spettacolo.
Il suddetto rilievo conduce alle seguenti conclusioni:

1) gli asili-nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo i mercati e le delegazioni comunali sono in ogni caso soggetti a concessione gratuita, da qualunque operatore, pubblico o privato, vengano realizzati;
2) le chiese e gli edifici per servizi religiosi fruiscono dell'esenzione come opere di urbanizzazione, solo per quanto riguarda le strutture edilizie destinate specificamente al culto, qualunque sia la confessione religiosa dell'ente richiedente;
3) i centri sociali e le attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali e sportive sono esenti, a titolo di opere di urbanizzazione, solo se eseguite dell'ente pubblico istituzionalmente competente;
4) i parcheggi coperti ed i silos per autoveicoli rientrano nella presente esenzione esclusivamente se destinati a divenire di proprietà pubblica o ad essere assoggettati ad uso pubblico mediante la costituzione di apposita servitù o di idoneo convenzionamento.

Le strutture edilizie di cui ai numeri 3e4 sono da considerarsi eseguite dal comune anche nel caso in cui vengano realizzate da privati concessionari a scomputo del contributo concessorio ai sensi dell'art. 8 del l.r. n° 60/1977.

costruzione unifamiliare

L'edificio unifamiliare è l'edificio costituito da una unità immobiliare utilizzando od utilizzabile da un unico nucleo familiare .
Usufruisce delle agevolazioni di cui all'art. 9 -lett. d) - legge n. 10/1977, purchè sussistano i seguenti requisiti fondamentali:
- non abbia caratteristiche delle abitazioni di lusso;
- si tratti di una singola unità immobiliare;
- abbia dimensioni idonee ad ospitare un solo nucleo familiare con una volumetria massima di 100 mc. per ciascun componente familiare, in relazione a quanto previsto dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 ed alla vigente legislazione urbanistica regionale che rapporto 100 mc. ad un abitante insediato.

diritto di accesso agli atti

L'introduzione ha già riservato a questo argomento qualche considerazione, vale però la pena di aggiungere alcune avvertenze che possono essere utili a chi richieda la visione di atti edilizi, soprattutto per evitargli aspettative prive di fondamento nei confronti dell'amministrazione.
Innanzitutto, bisogna precisare che il rilascio di una autorizzazione o di una concessione (al di là di ogni sottile distinzione giuridica) non è un atto discrezionale, ma un atto dovuto: l'amministrazione è tenuta a rilasciare il provvedimento autorizzativo quando il relativo progetto sia conforme a leggi , regolamenti e prescrizioni urbanistiche.
In secondo luogo, bisogna ricordare che le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate con la clausola "fatti salvi i diritti di terzi". Ciò significa che esse certificano la conformità urbanistico-edilizia delle opere senza però intervenire, in quanto non riguardanti l'interesse pubblico, nei rapporti di natura privata (ad esempio, nei rapporti condominiali). In questo senso, se un provvedimento autorizzativo dovesse ledere effettivamente qualche diritto, questo deve essere fatto valere nelle competenti sedi giuridiche (e l'eventuale riconoscimento del diritto non implica automaticamente l'illegittimità e l'annullamento del provvedimento autorizzativo).

inizio lavori e silenzio assenso

Com'è noto, il mancato inizio dei lavori nei termini previsti dalla legge e dal regolamento edilizio (e indicati in autorizzazione/concessione) comporta la decadenza dell'autorizzazione o della concessione.
bisogna d'altra parte precisare che la decadenza non ha bisogno di essere dichiarata dal comune con un suo specifico provvedimento (il quale ha comunque crattere puramente ricognitivo) , ma matura automaticamente.
L'art. 4 della legge 10/77 prevede la possibilità di prorogare il termine

previsto per l'ultimazione dei lavori, con provvedimento motivato, quando fatti estranei alla volontà del titolare della autorizzazione/concessione siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione.
Per analogia, è possibile prorogare con le stesse modalità, il termine di inizio lavori quando esso non possa essere rispettato per ragioni sopravvenute indipendentemente dalla volontà del concessionario.
Si ricorda che, ai sensi dell'art. 12 del regolamento edilizio del Comune , gli interventi di manutenzione straordinaria devono avere inizio entro 120 giorni dal rilascio dell'autorizzazione (o della maturazione del silenzio assenso definito in tutti i casi secondo le modalità delle leggi specifiche in vigore).

interventi urgenti.

L'art. 24 del regolamento edilizio dispone che possano essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione gli interventi "che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone".
I questi casi, i lavori devono essere immediatamente segnalati ed entro 15 giorni deve essere presentata la relativa domanda di autorizzazione o concessione.
In particolare, si precisa che in base all'art. 24 non possono essere eseguite altre opere oltre quelle necessarie " al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone", escludendo ciò la possibilità di realizzare interventi di ricostruzione o di altra natura eccedenti la manutenzione ordinaria.
In questo senso, le opere eccedenti o quelle non motivate da un pericolo imminente devono essere considerate a tutti gli effetti abusive.

manutenzione ordinaria

Una parte cospicua dei regolamenti edilizi (anche quello di Casazza) si occupa della classificazione degli interventi edilizi, assumendo come riferimento normativo fondamentale, almeno per gli interventi sull'esistente, l'art. 31 della legge 457/78.
Bisogna però notare che talvolta la normativa comunale esprime una doppia classificazione: la prima nel regolamento edilizio, le seconda nelle norme tecniche (questa duplicazione è assurda).
La classificazione, che definisce gli interventi attraverso le loro caratteristiche fondamentali, non può ovviamente risolvere il problema di quali opere specifiche siano riconducibili alle singole tipologie di intervento.
A) opere edilizie esterne:
1)ricorsa del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazioni di pluviali e grandaie, nonchè loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.) purchè non ne siano

mutate le caratteristiche esteriori (sagome orditura, ecc.);
2) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti , con l'esclusione degli stabili soggetti a vincoli monumentale (legge 1° giugno 1939, n° 1089), per i quali è sempre necessario il preventivo nulla-osta da parte della sopraintendenza ai monumenti. Qualora il ripristino della facciate nonchè ogni altra opera di manutenzione ordinaria riguardino immobili soggetti a vincolo ambientale (legge 29 giugno 1939, n° 1089) non è necessaria alcuna formalità a condizione che l'intervento non alteri lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici, i materiali ed i colori preesistenti;
3) riparazione dei balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; rappezzi a parti pericolanti delle facciate;
4) riparazione e rifacimento con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cavedi, ecc.;
5) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi , purchè non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma , orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.) applicazione di zanzariere o tende solari;
6) sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
7) riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
8) opere da realizzare negli immobili industriali;
B) opere edilizie interne:
1) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
2) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa di rivestimanti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con doppio vetro;
3) apertura e chiusura dei vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
4) costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, aperture in pareti divisorie della stessa unità immobiliare nonchè tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni, purchè i rapporti aeroilluminanti non siano in conttrasto con i regolamenti vigenti;
5) posa in opera di doppi serramenti nonchè di cancelletti di sicurezza all'interno. E' invece soggetta ad autorizzazione la posa in opera di doppi serramenti e di cancelletti di sicurezza quando essi siano aggiunti all'esterno;
6) installazione e spostamento di pareti mobili purchè vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
C) impiantistica:
1) riparazione , sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno

dello stesso servizio;
2) riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e di forniture del gas, nonchè delle canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'istallazione di caminetti; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna, sino al limite di proprietà dello stabile;
3) installazione di citofoni e relative opere;
4) opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti dei fabbricati e non interessino spazi pubblici;
D) verde:
1) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde di elementi ornamentali quali statue, vasche , fioriere, ecc.;

La realizzazione delle opere avviene sotto la responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione degli interventi come opere di manutenzione ordinaria ai sensi della normativa sopra citata, sia per il rispetto delle norme urbanistiche, di edilizia e di igiene. E' fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro motivo in contrasto con la normativa vigente.

mutamento di destinazione d'uso

Quello di mutamento di destinazione d'uso è uno dei temi più complessi e complicati dell'intera normativa urbanistico-edilizia.
E lo è, se possibile, ancora di più nelle regioni come la Lombardia che non hanno dato attuazione al mandato a legiferare in materia previsto dall'art. 25 comma 4 legge 47/85.
Si è cercato di dare una trattazione sistematica alla questione, innovando in materia di cambi d'uso senza opere (fino ad allora soggetti ad autorizzazione onerosa, nonostante la legge 47 e nonostante l'orientamento costante della giurisprudenza secondo il quale i cambi funzionali non richiedono ne autorizzazione nè concessione) e riconducendo i cambi con opere alle tipologie di intervento elencate dall'art. 31 della legge 457/78 (precedentemente era possibile trovare interventi classificati, in netto contrasto con la legge, "cambio di destinazione d'uso con opere di manutenzione straordinaria")
La dottrina e la giurisprudenza in materia ha sciolto da fatto ogni residua ambiguità sui cambi meramente funzionali, sancendone la totale sottrazione a qualsiasi norma urbanistico-edilizia (in quanto non si tratta di cambi d'uso in senso proprio, ma solo di diversi utilizzi), la medesime dottrina ha confermato e generalizzato la procedura della

"presa d'atto": alla segnalazione di un cambio d'uso senza opere (si veda la sezione III), il comune risponde prendendone atto, cioè fornendo alla parte interessata un documento che non è una autorizzazione, ma la cui esibizione può metterlo al riparo da contestazioni o controversie.
Ne consegue che in ogni caso i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, allo stato della normativa vigente, devono ritenersi sempre ammissibili e non soggetti nè a concessioni, nè ad autorizzazione.
D'ora innanzi, pertanto, in presenza di segnalazioni di mutamenti d'uso senza opere, dovrà procedersi alla predisposizione della presa d'atto, senza che la pratica sia ulteriormente istruita.

opere interne

L'art. 26 della legge 47/85 prevede una particolare disciplina per una categoria di opere definite interne, che non trova riscontro nella precedente legislazione. La nuova disciplina è intesa a semplificare e snellire la realizzazione di tali opere: esse cioè non sono soggette nè alla concessione nè alla autorizzazione essendo sufficiente darne notizia al sindaco, mediante la presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione.
Con l'art. 26 si deve altresì porre attenzione nella classificazione di dette opere di manutenzione straordinaria , escludendo praticamente gli interventi interni, anche su parti strutturali, che prima dell'entrata in vigore della norma citata venivano considerate opere di manutenzione straordinaria.
In tal caso si riporta la circolare 30/07/1985 n° 3357/25
"... gli interventi di manutenzione straordinaria sottoposti ad autorizzazione possono considerarsi "opere interne" semprechè non riguardino l'esterno dell'edificio, quindi anche il rinnovo di parti strutturali può essere realizzato con il procedimento di cui all'art. 26".

parcheggi

Non è semplice definire i criteri di applicazione della legge 122/89.
Più in particolare, il problema consisteva nel coordinare le disposizioni sui parcheggi della legge 122 con quelle già contenute nel regolamento edilizio (art. 14) e nelle norme tecniche di attuazione (artt. 22 e 32).
Ne è scaturita la distinzione tra parcheggi obbligatori, parcheggi facoltativi con vincolo pertinenziale ex art. 9 legge 122/89, parcheggi facoltativi pertinenziali secondo la normativa comunale e parcheggi facoltativi non pertinenziali, che risulta assai macchinosa.
Bisogna avvertire che gli ordinamenti dell'Amministrazione su questa materia sono in via di rielaborazione.
L'art. 2, 2° comma, a modifica dell'art. 41 della legge urbanistica statale (art. 18 della legge 6 agosto 1967, n° 765), stabilisce che nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbano essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura

non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione.
Le quantità minime di superficie a parcheggio per le varie destinazioni d'uso, dopo l'entrata in vigore della legge 122/89, sono pertanto le seguenti:
a) residenza attrezzature ricettive, uffici, industria e artigianato
1/10 del volume edificato;
b) teatri, cinematografi e simili
1/1 della s.l.p.;
c) attività commerciali
il valore più alto tra 1/10 del volume edificabile e quello derivante in concreto dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 32 delle N.T.A.

- Parcheggi facoltativi con vincolo pertinenziale ex art. 9 legge 122/89.
L'art. 9 dispone al 1° comma che i proprietari di immobili possono realizzare, sia nel sottosuolo degli stessi che nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi.
Quanto alla derogabilità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi si ritiene trattasi di una deroga ex legge di carattere eccezzionale e tale che:
a) da non richiedere che la relativa facoltà sia espressamente prevista nei corrispondenti strumenti urbanistici e regolamenti;
b) da non comportare l'esperimento della procedura prescritta dall'art. 41 *quater* della legge urbanistica statale vigente, nè l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357.
Riassumendo (fatto salvo quanto verrà specificato riguardo ai parcheggi previsti nell'ambito del programma urbano di parcheggi ed ai parcheggi pertinenziali realizzabili in applicazione della normativa comunale), per i parcheggi facoltativi a servizio di immobili preesistenti (si intendono quelli edificati su concessioni edilizie emesse prima dell'entrata in vigore della legge n° 122/89) da autorizzare ai sensi dell'art. 9, 1° comma, si possono elencare le seguenti annotazioni:
- non sono prescritte quantità minime nè quantità massime inderogabili;
- possono essere realizzati dai proprietari di immobili nel sottosuolo degli immobili stassi (ricavandoli sotto l'edificio o sotto l'area cortilizia o contigua di pertinenza, art. 51.1.1 della N.T.A.) ovvero al piano terra del fabbricato.
In tali casi la pertinenza dovrà essere realizzata mediante atto trascritto anche a favore del Comune di Casazza che dimostri la sussistenza di un diritto reale da parte del titolare delle unità immobiliari rispetto al box pertinenziale, condizione che porta ad escludere l'ammissibilità del silenzio-assenso;
-devono essere destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- possono essere eseguiti anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi;
- non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale;
- sono soggetti ad autorizzazione edilizia;

- sono totalmente esenti da contributo concessorio anche se le superfici a parcheggio previste superino il minimo di legge.
- Parcheggi facoltativi pertinenziali secondo la normativa comunale
  Per i parcheggi facoltativi da realizzare in superfice o in sottosuolo nell'area cortilizia o contigua di pertinenza, ed anche nelle aree non contigue rese pertinenziali degli edifici ai sensi dell'art. 14 del R.E. e dell'art. 22-32, per i quali non è ammessa la deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi prevista dall'art. 9 della legge 122/89, occorrerà verificare la rispondenza dell'intervento alle prescrizioni della normativa comunale.
  Per questi ultimi parcheggi da autorizzare sulle aree pertinenziali non contigue che possono essere realizzati secondo quanto precisato all'inizio anche ai sensi dell'art. 2 della legge n° 122/89 come dotazione obbligatoria delle nuove costruzioni, valgono le seguenti indicazioni:
  Deve trattarsi di aree:
  a) non soggette a vincolo espropriativo o servitù di uso pubblico;
  b) non vincolate a verde privato;
  Inoltre tali parcheggi:
  - devono essere vincolati alla funzione pertinenziale a favore degli edifici suddetti per tutta la durata degli edifici medesimi mediante convenzione da stipulare fra comune , proprietà dell'area da destinare a parcheggio e proprietà dell'edificio o delle unità immobiliari di cui i box diverranno pertinenza da trascriversi anche a favore del comune di Casazza nei registri immobiliari a cura dell'edificante.
- Parcheggi facoltativi non pertinenziali.
  Si tratta di parcheggi che hanno carattere residuale rispetto a quelli in precedenza elencati e consistono generalmente in vere e proprie autorimesse od in autosilos.
  Possono essere realizzati su tutte le aree edificabili in base alla normativa urbanistica ed alle previsioni del P.R.G. nel rispetto dei limiti e delle condizioni fissate dal P.P.A e dagli strumenti urbanistici attuativi.

proroga ultimazione lavori

Sono stati anche di recente riscontrati dei casi in cui il provvedimento per la proroga del termine di ultimazione dei lavori è intervenuto dopo la data di scadenza del provvedimento concessorio ed autorizzativo.
Senza mettere in discussione i motivi che possono aver giustificato tali provvedimenti, si ritiene che in base ad una valutazione più generale del problema il criterio cui attenersi debba, per il futuro, essere modificato.
E' pur vero che è difficile sostenere la legittimità di una reiezione dell'istanza di parte, soprattutto se tempestivamente inoltrata e adeguatamente motivata, sulla base della scadenza della concessione, ma è altrettanto vero che, decorso il termine suddetto, la concessione deve ritenersi decaduta.
La giurisprudenza e la dottrina prevalente attribuiscono infatti al provvedimento con cui si accerta la decadenza della concessione carattere

puramente dichiarativo.
Occorre pertanto escludere la possibilità di provvedimenti di proroga ed evidentemente anche di variante (escluse quelle ex art. 15 legge 47/85) se l'emanazione dei medesimi interviene dopo la scadenza della concessione.
E' parimenti necessario porre in essere nell'ambito di ogni ufficio interessato gli opportuni accorgimenti perchè la trattazione delle istanze avvenga con tempestività.
I responsabili degli uffici sono invitati a dare nell'ambito delle rispettive competenze le opportune disposizioni in tal senso.

silenzio-assenso.

(Art. 5 D.L. 101 rif. legge 94/82)

Le disposizioni che riguardano il silenzio-assenso meritano una particolare attenzione perchè dopo la legge 179/92 esse non riguardano più soltanto le autorizzazioni (in particolare, gli interventi di manutenzione straordinaria , di restauro, di risanamento conservativo nonchè quelli di demolizione e quelli relativi a pertinenze), ma anche una parte delle concessioni.
Per questa ragione è ancora più necessario precisare che la maturazione del silenzio-assenso non interrompe l'esame tecnico-amministrativo della domanda (fino al voto della commissione edilizia) e neppure significa che l'intervento che si realizza è regolare sotto tutti gli aspetti.
Quando un intervento realizzato in silenzio-assenso evidenzia qualche irregolarità più o meno grave, esso può essere sottoposto alla commissione edilizia per verificare se sussiste un interesse pubblico, concreto e attuale all'annullamento del silenzio-assenso.
L'annullamento del silenzio-assenso implica che le opere realizzate sono da ritenersi a tutti gli effetti abusive e comporta l'avvio delle procedure sanzionatorie.
Si ricorda che per gli interventi rispetto ai quali è maturato il silenzio-assenso è possibile chiedere apposita certificazione, che diventa sostitutiva dell'autorizzazione / concessione (si veda la sezione III).

varianti

Il regime che governa le varianti è molto diverso a seconda che le varianti rispettino i requisiti dell'art. 15 della legge 47/85 e siano, perciò, varianti in corso d'opera oppure "eccedano" - come si dice - l'art. 15, ricadendo in tal modo nel disposto dell'art. 12 o dell'art. 8.
Per rientrare nell'art. 15, le varianti devono essere conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non devono comportare modifica delle sagome e delle superfici utili, non devono mutare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non devono variare il numero delle unità immobiliari, non devono riguardare immobili soggetto a vincolo

monumentale e ambientale, non devono interessare interventi classificati di restauro.
Con questi requisiti le varianti possono essere eseguite - appunto "in corso d'opera"- senza preventiva autorizzazione e la relativa domanda deve essere presentata prima dell'ultimazione dei lavori di cui al provvedimento autorizzativo principale.
Invece le varianti che eccedono l'art. 15 devono essere autorizzate prima di essere eseguite, pena l'attivazione delle procedure sanzionatorie.
Si noti che la disciplina dettata dalla legge 47/85 per la varianti in corso d'opera supera quella prevista dall'art. 49 del regolamento edilizio (il quale imponeva la segnalazione delle varianti in corso d'opera).

vigilanza.
(legge 47/85)

In materia di controllo sull'attività edilizia, ai vigili urbani è attribuita esclusivamente la funzione di verificare se esiste un "titolo" che legittima l'esecuzione di un intervento edilizio, mentre i compiti più complessi e più specialistici relativi agli accertamenti di conformità e alla qualità delle opere sono di competenza dei tecnici comunali.
Il potere-dovere di vigilanza è stato minutamente regolato, ampliato quanto a soggetti ed incombenze dell'art. 4 della legge 47/85.
Tale articolo stabilisce come norma generale che il sindaco esercita la vigilanza sulla attività urbanistica-edilizia per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento , alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazionze.
L'art. 4,ultimo comma, prevede inoltre che gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria debbano , nei casi di presunta violazione delle norme e prescrizioni urbanistiche dare autonomamente ed immediatamente comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della Giunta regionale ed al sindaco.

visura e rilascio di copie degli atti relativi ad interventi edilizi

Tutti i cittadini possono prendere visione, presso l'ufficio comunale, dei provvedimenti edilizi (licenze, concessioni, autorizzazioni) e dei disegni e documento in essi richiamati (art. 31 legge n° 1150/1942 - art. 10 legge n° 765/67 - art. 25 legge n° 816/85) e legge 241/92.
Per l'esercizio di tale diritto occorre rivolgersi al sindaco richiesta in carta legale, indicando i motivi e i dati relativi all'immobile.
La presa visione avviene, senza pagamenti di diritti,a seguito di invito scritto, alla presenza di un incaricato dell'ufficio, entro tempi compatibili con le esigenze degli uffici interessati.
Qualora il cittadino ne faccia richiesta nei modi sopra indicati, è ammesso il rilascio di copia degli atti emessi e pubblicati all'albo

pretorio (licenze, concessioni,autorizzazioni edilizie ex art. 62 t.u.l.c.p. n° 383/1934, art. 21 - l. 530/1947, art. 25 l. 816/1985) e legge 241/91.
La copia dell'atto richiesta viene rilasciata con dichiarazione di conformità all'originale, è soggetta al pagamento dell'imposta di bollo, dei diritti di segreteria e delle spese di riproduzione, attraverso l'apposizione di marche competenti (d.P.R. n° 642, l. 604/1962, art. 52 Reg. 297/1911).
Quanto sopra riguarda la totalità dei cittadini. Una diversa disciplina è prevista per lo stato e gli altri enti pubblici e per il titolare di diritti o avente causa sull'immobile.
L'intestatario o l'avente causa della licenza, della concessione e dell'autorizzazione, il titolare di un diritto reale e l'aquirente, anche su la base di contratto preliminare di compravendita
(art. 47 l. n° 47/1985) di un immobile o parte di esso, nonchè il progettista, possono prendere visione di tutti gli atti e i disegni presentati e ottenere copie e certificazioni relative, sempre alle condizione sopra menzionate.
Tale diritto può essere esercitato anche per mandato scritto, che può essere conferito contestualmente alla richiesta rivolta al sindaco.
Il rilascio di copie degli elaborati grafici è soggetto al pagamento del rimborso spese di riproduzione in relazione allo sviluppo in metri lineari. Dell'avvenuto pagamento viene rilasciata ricevuta, quale corrispettivo comprensivo di iva per il servizio reso.
In attesa della emanazione da parte della Aministrazione comunale del regolamento che disciplina organicamente il sistema di presa visione ed eventuale rilascio copie di tutti i provvedimenti comunali, secondo la previsione dell'art. 25 della legge n° 816 del 27 dicembre 1985, l'ufficio rilascio concessioni del settore edilizia privata, si atterrà alle indicazioni sopra esposte.

volume tecnico

Per volumi tecnici si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili, come, ad esempio, gli accessori, i locali per gli impianti termici, per il gas, ecc.
Conseguentemente non possono essere considerati volumi tecnici le verande incorporate nel corpo di fabbrica, i vani chiusi comunque utilizzabili, le mansarde utilizzate come locali abitabili , i locali sottotetto utilizzabili ad uso abitazione, i porticati.