

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.
- 1.1 Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica e edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra sia nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.
- 1.2 Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
- 1.3 Ai fini predetti il Responsabile del servizio esercita la vigilanza sull'attività urbanistica - edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dalla legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Art.2 Osservanza del Regolamento Edilizio.
- 2.1 Per gli effetti della legge n° 47/85 e successive integrazioni e modificazioni, il committente titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del P.U.C. ed alle prescrizioni della concessione o autorizzazione, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale, secondo le prescrizioni contenute nella legge n°47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2.2 Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale dagli interessati.
I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione o di autorizzazione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.
- 2.3 Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle leggi urbanistiche nazionale e regionale e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del P.U.C. vigente.
- 2.4 Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

Art.3 Compiti della Commissione Edilizia.

3.1 Per il controllo degli interventi edilizi ed urbanistici è istituita la Commissione Edilizia, quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale, per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

3.2 La Commissione Edilizia esprime parere consultivo in merito a:
- interazioni ed eventuali proposte di modifica del presente Regolamento Edilizio;
- tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- progetti delle opere soggette a Concessione Edilizia e ad Autorizzazione, inclusi i progetti di lottizzazione e gli annessi schemi di convenzione;
- progetti di opere pubbliche.

3.3 La Commissione Edilizia esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente regolamento, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti, nonché sul valore architettonico ed urbanistico delle stesse, sul decoro e sull'ambientazione delle opere, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

Art.4 Composizione della Commissione Edilizia.

4. 1 La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto e membri elettivi; la composizione è deliberata dalla Giunta Comunale.

Membri di diritto

- Il Sindaco o l'Assessore Comunale, suo delegato che la presiede;
- Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Il competente funzionario medico del servizio di igiene pubblica della ASL;

Membri elettivi

- Due consiglieri comunali, uno per la maggioranza ed uno per la minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- un architetto;
- un ingegnere;
- un geometra;
- un esperto in materia di paesaggio scelto fra gli iscritti agli ordini professionali, ai sensi dell'art 4 comma 5 della L.R. 28/98.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione Edilizia Comunale, senza diritto di voto, un geometra dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- 4.2 - Su invito del Sindaco, quando lo richiede l'esame dei progetti, possono intervenire alle sedute della Commissione Edilizia esperti in particolari settori, senza diritto di voto.
- 4.3 I Commissari durano in carica cinque anni, sono rieleggibili, decadono in ogni caso col decadere del Consiglio Comunale.
- 4.4 I Commissari che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive della Commissione, Edilizia vengono dichiarati decaduti dalla stessa Commissione Edilizia e sono sostituiti, con le stesse procedure.
- 4.5 Il Commissario, di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre dal Consiglio Comunale, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.
- 4.6 A tutti i membri della Commissione Edilizia, per ogni seduta, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è equiparata a quella stabilita per i Consiglieri Comunali.
- Art.5 Sedute della Commissione Edilizia.
- 5.1 La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente o dal responsabile del servizio, con almeno 48 ore di preavviso e all'avviso di convocazione deve essere allegato l'ordine del giorno con l'elenco specifico dei progetti da esaminare.
- 5.2 La Commissione non può deliberare se non intervengono la metà dei membri più uno, compreso il Presidente.
- 5.3 Nessuna deliberazione è valida se non è approvata dalla maggioranza assoluta dei votanti ed in caso di parità di voti prevale quello del Presidente.
Deve essere redatto un verbale su apposito registro, dove riportare integralmente i pareri dei commissari.
- 5.4 Il verbale della Commissione Edilizia e gli elaborati dei progetti esaminati devono essere firmati da tutti i commissari presenti, al termine della seduta.
- 5.5 Si considerano assenti, a tutti gli effetti, i commissari che non abbiano firmato il verbale e gli elaborati dei progetti esaminati.
- 5.6 Se la Commissione deve deliberare in ordine a progetti di cui fossero autori o interessati uno o più membri della Commissione Edilizia, perché parenti o affini fino al IV° grado civile, questi non potranno presenziare all'adunanza du-

rante l'esame, la discussione, il giudizio, ne firmare gli elaborati di cui al punto 4.4 precedente; di ciò deve essere fatta menzione sul verbale.

5.7 La Commissione Edilizia ha la facoltà di sentire, durante le sedute, i progettisti per avere chiarimenti e delucidazioni sulle opere progettate.

5.8 All'avviso di convocazione della commissione edilizia, deve essere allegato l'ordine del giorno della seduta, con l'elenco delle pratiche da esaminare.

Art.6 Parametri urbanistici.

6.1 - St = Superficie territoriale
Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, previste (delimitate o parametrate) dal PUC, o che si rende necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico generale ed al lordo delle zone destinate al pubblico transito, previste solo dallo strumento attuativo.

6.2 - Sf = Superficie fondiaria
Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalla planimetria, ma previste parametricamente dalle Norme di Attuazione. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico generale e delle strade realizzate o da realizzare, destinate al pubblico transito, che siano previste all'interno dell'area dallo stesso.

6.3 - S1 = Superfici per opere di urbanizzazione primaria
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
- strade a servizio degli insediamenti;
- strade pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono;
- spazi per il verde pubblico attrezzato e condominiale.

6.4 - S2 = Superfici per opere di urbanizzazione secondaria.
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);

- attrezzature collettive civiche; (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.);
- attrezzature collettive religiose;
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- spazi per il verde sportivo e relativi impianti;
- aree per gli impianti tecnologici.

6.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale

La massima superficie espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale.

6.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

La massima superficie utile espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

6.7 - It = Indice di fabbricabilità territoriale

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale (St).

6.8 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

Art.7 Parametri edilizi.

7.1 - Sut = Superficie utile.

Per Superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature.

Dal computo della Superficie utile sono esclusi:

- porticati pubblici e privati;
- logge rientranti e balconi;
- servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, elettrica, di condiz., idrica.);
- accessori (cantine, autorimesse, immondezzai, ecc), se completamente interrati.

7.2 - Su = Superficie utile abitabile.

Per Superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

7.3 - Snr = Superficie netta non residenziale.

Per Superficie netta non residenziale si intende la superficie dei servizi accessori che riguarda:

- cantinole, soffitte, centrali termiche, lavatoi comuni, e da altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

- 7.4 - Sc = Superficie coperta.
Per Superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione, su piano orizzontale, di tutte le parti edificate, fuori ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati.
- 7.5 - Rc = Rapporto di copertura.
Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 7.6 - H = Altezza del fabbricato.
Per altezza massima del fabbricato si intende l'altezza misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 35%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura a inclinazione superiore al 35%.
L'altezza è misurata a monte per terreni con pendenza non superiore al 20%.
L'altezza è misurata a valle per terreni con pendenza superiore al 20%.
* La pendenza del terreno deve essere dimostrata con rilievo plano altimetrico quotato e sezioni in numero non inferiore a tre.
- 7.7 - V = Volume del fabbricato.
Pari alla somma della Superficie utile (Sut) dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio; il volume così calcolato è relativo agli edifici da realizzare in terreni piani, mentre per quelli in declivio si applicano le norme di cui all'articolo 8 seguente.
- Art.8 Computo dei volumi nei terreni in declivio.
- 8.1 Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:
a) il punto di intersezione della linea verticale esterna della muratura sul prospetto a monte con la linea del piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita e definita dall'Amministrazione comunale in base alle proprie esigenze tecniche;
b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

- 8.2 L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo.
- 8.3 In caso di corpi sfalsati, sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.
- 8.4 Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.
- 8.5 Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.
- 8.6 Gli elementi architettonici, i servizi tecnici dei fabbricati, i locali accessori che non concorrono a determinare Superficie Utile (Sut) secondo le disposizioni dell'art.7, punto 7. 1, non concorrono conseguentemente a determinare il volume.
Non si tiene quindi conto della parte dei volumi interrati e/o seminterrati indicati dal sopracitato punto, sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali accessori, garage o simili.
Qualora detti locali siano adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi solo per la parte emergente dal piano di campagna sovrastante il piano ideale che congiunge le linee seguenti:
- la linea formata dall'intersezione della parete dell'edificio sul prospetto a monte con il piano di campagna o con il piano di sistemazione;
- la linea corrispondente formata a valle.
- 8.7 Le presenti norme sul computo dei volumi sono integrate dagli schemi di piante e sezioni contenute nella circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20. 3. 78 n° 2A.
- Art.9 Saturazione degli indici.
- 9.1 La saturazione degli indici di fabbricabilità fondiaria, di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura relativi ad un'area determinata, esclude ogni successiva richiesta di concessione ad edificare su quell'area, indipendentemente da qualunque frazionamento della proprietà, salvo il caso di demolizione o ricostruzione.
- 9.2 L'Ufficio Tecnico, all'atto del rilascio della concessione che comporta la saturazione degli indici, redige un certificato in duplice copia in cui devono essere indicati i seguenti dati:
- la superficie e gli estremi catastali dell'area;
- gli indici applicati;

- il provvedimento che ha comportato la saturazione degli indici.

Una copia del certificato di saturazione degli indici è consegnato al titolare della concessione edilizia; l'altra copia rimane in Comune in apposito schedario.

9.3 In caso di frazionamento, successivo all'adozione di nuovi strumenti urbanistici generali, di un'area a destinazione omogenea in cui insistano fabbricati regolarmente approvati o assentiti, o comunque costruiti non abusivamente, la concessione per l'edificazione, in uno dei lotti ricavati dal frazionamento, può essere rilasciata solo previa verifica dell'osservanza degli indici in riferimento a tutta la superficie frazionata a cui possono essere aggiunte altre superfici libere contigue non risultanti dal frazionamento, appartenenti a chi richieda la Concessione. Agli effetti della superficie coperta del fabbricato progettato vanno aggiunte la volumetria, la superficie utile e la superficie coperta dei fabbricati esistenti.

9.4 Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree di diversa destinazione di zona o d'uso, oppure tra aree non contigue, eccetto che si tratti di aree divise da strade di nuove lottizzazioni.

9.5 E' ammesso il trasferimento di volume tra aree omogenee che si fronteggiano, se separate da nuova viabilità realizzata dall'Ente Pubblico.

Art.10 Criteri di misurazione delle distanze.

10.1 Distanze dal confine.

La distanza di un fabbricato dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, segnato dall'intersezione delle pareti del fabbricato, o dalla sua proiezione, col piano di campagna senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scalea giorno e degli altri elementi aggettanti purché non abbiano un aggetto superiore a ml 1,50.

In caso di sporgenza superiore a ml 1,50 l'edificio dovrà essere arretrato in modo tale che la distanza minima tra il profilo dell'elemento aggettante ed il confine sia pari alla misura minima di ml 2,50.

10.2 Distanze tra fabbricati.

La distanza tra fabbricati si misura tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o del medesimo edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti o parti di pareti che si fronteggiano tra loro in parallelo

Negli altri casi la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

10.3 Distanza di un fabbricato dal ciglio della strada.

La distanza di un fabbricato dal ciglio di una strada si misura dal perimetro esterno del fabbricato alla perpendicolare alla linea di ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture non transitabili (parapetti, argini, scarpate, rilevati e simili.)

- 10.4 Le Norme di Attuazione disciplinano puntualmente, per ogni singola zona omogenea le distanze da rispettare.

TITOLO II° - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art.11 Interventi ed obblighi connessi.

11.1 Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:
- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di questi ultimi;
- le opere di qualsiasi genere, anche minori ed interne, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare o alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati; da modificare la superficie lorda di piano o il numero delle unità immobiliari; nonché da trasformare l'assetto dell'ambiente e da implicare variazioni agli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche:

- le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, compresi gli spazi di parcheggio;
- le opere di demolizione, di scavo e reinterro;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipo logica di un immobile;
- l'utilizzo, anche temporaneo, di un'area come deposito all'aperto di materiali, merci, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi e i parcheggi di roulotte, camper, case mobili, box prefabbricati, containers e simili;
- gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere temporanee di ricerca del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano fatte all'esterno del centro edificato.

11.2 Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi e presentando idonea documentazione, di richiedere una concessione edilizia al responsabile del servizio, a norma e per gli effetti delle disposizioni di legge nazionali e/o regionali applicabili in materia di urbanistica, di darne comunicazione o di farne denuncia di inizio di attività al responsabile del servizio.

Art.12 Definizione ed attuazione degli interventi

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

L'attuazione si dice diretta quando è necessario:

- la tempestiva comunicazione o denuncia all'Amministrazione Comunale;
- la semplice autorizzazione del responsabile del servizio o Autorizzazione;
- la concessione ad edificare o Concessione Edilizia.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione è subordinato, per legge o per prescrizione di Piano, alla approvazione preliminare di un Piano Attuativo.

- 12.2 Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, sono soggette:
- a tempestiva comunicazione o denuncia all'Amministrazione Comunale del loro inizio le opere interne, le opere di manutenzione ordinaria e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - ad autorizzazione, le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi spazi per parcheggi, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, gli interventi di manutenzione straordinaria; gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, salvo i casi in cui è prescritta la Concessione;
 - a Concessione Edilizia, le opere di cui in precedenza, quando concernono immobili vincolati (art.7 della legge n°94/1982; art.26 della legge n°47/1985) e tutti gli altri interventi.
- La gratuità o l'onerosità della Concessione edilizia sono fissate dalle leggi caso per caso; in mancanza sono deliberate dall'Amministrazione comunale.
- 12.3 Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento Edilizio o leggi vigenti. Spetta invece al Piano Urbanistico Comunale, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, stabilire, per ciascuna zona "omogenea" e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati a Piano Attuativo preliminare.
- Art.13 Elementi costitutivi dei piani di intervento urbanistico preventivo.
- 13.1 I piani di intervento urbanistico preventivo sono costituiti dai seguenti elementi:
- 1) Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale e della relativa normativa, con la individuazione delle aree interessate dall'intervento.
 - 2) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà comprese nel piano.
 - 3) Titoli di proprietà, atti da cui risultino diritti reali, o vincoli, o servitù gravanti sulle aree interessate da trasformazioni urbanistiche. (Questi documenti sono prescritti solo per gli interventi preventivi di iniziativa privata)
 - 4) Documentazione fotografica (almeno nel formato 13 x 18) che raffiguri panoramicamente, da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e

naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area interessata ed il territorio circostante.

5) Planimetria dello stato di fatto, in scala non superiore a 1:1000, della zona interessata dall'intervento urbanistico preventivo con:

- individuazione delle quote, delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
- individuazione delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli idrogeologici e paesaggistici;
- localizzazione degli edifici eventualmente esistenti.

6) Planimetria delle aree destinate ai nuovi insediamenti, delle eventuali costruzioni esistenti da trasformare e/o da demolire, con la verifica di tutti gli indici urbanistici ed edilizi.

7) Planimetria delle aree e delle opere relative alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie, in scala non inferiore a 1:1000.

8) Progetto di massima, in scala 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo.

9) Progetto planovolumetrico dell'area, scala 1:200, con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con la indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere.

10) Progetto urbanistico-edilizio, redatto in scala non inferiore a 1:500, relativo a tutte le opere sia pubbliche che private, previste nell'area, comprendente le caratteristiche architettoniche, strutturali, tipologiche, destinazioni d'uso, cubatura di tutti gli edifici residenziali previsti; la superficie lorda di pavimento di ciascuna unità immobiliare destinata ad uso diverso dalla residenza; planimetrie, profili, prospetti di insieme degli edifici; le strade, la pubblica illuminazione, la viabilità pedonale, la sistemazione, piantagione e pavimentazione degli spazi scoperti, i parcheggi, gli accessi.

11) Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici ed edilizi di cui è prevista l'applicazione.

12) Tavola delle destinazioni d'uso previste per gli edifici progettati o per quelli da ristrutturare o risanare.

13) Scheda di controllo dalla quale risultino gli elementi per il riscontro della conformità degli interventi preventivi alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Programma pluriennale di Attuazione, ai vincoli eventualmente gravanti sulle aree interessate, nonché alla legislazione vigente in materia di cessioni di aree e assunzione di oneri.

Art.14 Convenzione dei Piani di Lottizzazione

14.1 I Piani di Lottizzazione (PLC) sono corredati da uno schema di convenzione che deve specificare:

1) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

2) L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PLC.

3) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC e l'eventuale assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, a detrazione degli oneri di cui al precedente punto.

4) L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione degli uffici tecnici comunali.

5) L'impegno, da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione.

6) L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a partire dal 30° giorno dall'approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo.

7) I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria o per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo degli stessi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione degli insediamenti, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi, il PLC decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri dovuti per la parte realizzata.

8) I termini stabiliti per l'esecuzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddiviso per fasi, ma comunque da ultimare entro dieci anni dall'approvazione degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, il PLC decade completamente per la parte non realizzata, restan-

do acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione relativi anche alla parte da ultimare.

9) Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

10) L'obbligo di non mutare destinazione d'uso degli edifici o parte di essi senza nuova concessione comunale.

11) L'obbligo di trasferire tutti gli impegni, gli oneri, le servitù ed i vincoli inclusi nel PLC agli acquirenti di lotti, edifici, immobili o unità immobiliari compresi nel PLC.

14.2 Entro e non oltre 90 giorni dalla esecutività della deliberazione che approva il PLC, il Responsabile del servizio invita i lottizzanti a presentarsi avanti un Notaio per la stipulazione della convenzione di lottizzazione.

14.3 Ove tutti i lottizzanti non si presentino nel giorno indicato, il PLC potrà essere attuato per convenzioni separate, previa equa ripartizione, pro quota parte, dei relativi oneri e cessioni.

14.4 La convenzione, una volta stipulata, deve essere trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

Art.15 Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione

15.1 I PL sono approvati con le modalità fissate dalla legge 45/1989. Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie, la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

15.2 In fase di attuazione è possibile apportare, senza che ciò costituisca variante al PLC, modificazioni planimetriche purché:

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

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

- Art.16 Rilascio e uso della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione.
- 16.1 La domanda per ottenere la Concessione Edilizia deve essere:
- redatta in bollo su moduli rilasciati dall'Amministrazione Comunale;
- indirizzata al Responsabile del servizio;
- firmata dal proprietario o dal concessionario del diritto di superficie o di altri diritti, reali o personali, che legittimino l'esecuzione dell'opera;
- firmata dal progettista ed eventualmente dal direttore dei lavori, che devono essere muniti della necessaria abilitazione ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti.
- 16.2 Nella domanda per ottenere la Concessione Edilizia devono essere indicati tutti i dati relativi al proprietario, al progettista, al direttore dei lavori, se già designato, come prescritto dal DPR 23. 12.1977 n°955 e pubblicato sulla G.U. del 31. 12. 1977 n°356.
- 16.3 Nella domanda per ottenere la Concessione Edilizia deve essere assunto espressamente dal Concessionario l'obbligo a:
1) rispettare le previsioni del progetto oggetto della Concessione Edilizia in conformità alle norme, ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dallo strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano di intervento preventivo;
2) rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto;
3) comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori (qualora non sia stato indicato nella domanda), dell'assuntore dei lavori, allegando le dichiarazioni di accettazione, mediante comunicazione scritta all'ufficio tecnico comunale;
4) denunciare immediatamente, a mezzo di comunicazione scritta al Responsabile del servizio, la eventuale sostituzione del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
5) corrispondere al Comune un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, determinato secondo le norme di legge;
6) corrispondere al Comune i diritti per l'esame del progetto.
- 16.4 Gli obblighi di cui al n° 5 precedente non devono essere assunti in caso di Concessioni non onerose ed in particolare nei seguenti casi:
- ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti;
- opere di urbanizzazione;

- opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 16.5 Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla Concessione Edilizia comportano le sanzioni previste dalla legge n°47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 16.6 Il responsabile del servizio, acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario, assume la propria determinazione notificandola con provvedimento scritto al richiedente entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di concessione.
Scaduto tale termine senza che l'ufficio preposto si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere, salvo che sussistano le condizioni per il silenzio-assenso di cui all'art. 8 della legge n° 94/1982.
- 16.7 Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il responsabile del servizio ha la facoltà di invitare l'interessato a completare la documentazione entro 60 giorni; decorso inutilmente il termine fissato la domanda viene respinta.
Il completamento della documentazione comporta nuova decorrenza dei termini per assumere la determinazione sulla istanza di Concessione.
- 16.7 Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, l'Autorizzazione si intende accordata ad ogni effetto ed il richiedente può avviare i lavori previa comunicazione al responsabile del servizio.
L'Autorizzazione tacita decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso, i lavori non sono stati avviati.
- 16.9 La Concessione Edilizia o l'Autorizzazione, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, debbono indicare le destinazioni d'uso ammesse.
- 16.10 La Concessione Edilizia o l'Autorizzazione, la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dal l'Amministrazione Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.
- Art.17 Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione.
- 17.1 Nel caso in cui il concessionario abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Responsabile del servizio , dopo che gli sarà stato notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

- 17.2 In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione Comunale si pronuncia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.
- 17.3 In caso di assenso, l'Amministrazione Comunale fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal concessionario.
- Art.18 Rilascio e Pubblicazione della Concessione Edilizia.
- 18.1 La Concessione Edilizia è rilasciata dal responsabile del servizio al proprietario o al concessionario del diritto di superficie o di altri diritti, reali o personali.
- 18.2 La Concessione Edilizia può essere condizionata all'osservanza di particolari adempimenti e limitazioni che devono essere accettate dal richiedente con atto unilaterale definito con il Comune.
- 18.3 Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto, previa domanda in carta legale al Responsabile del servizio .
- 18.4 La Concessione Edilizia o l'Autorizzazione costituiscono semplice presunzione della conformità delle opere progettate alle norme di legge e di regolamento vigenti e non esenta gli interessati dall'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità e restano sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.
- 18.5 Nel corso dei lavori nessuna variazione può essere apportata al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione.
- 18.6 Il proprietario, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella Concessione Edilizia.
- Art.19 Efficacia e validità della Concessione Edilizia.
19. 1 La Concessione Edilizia ha la validità di 12 mesi dalla data di rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre

la data indicata richiede una nuova Concessione Edilizia conforme alle norme in vigore all'epoca in cui si chiede il rinnovo.

19. 2 Le opere autorizzate debbono essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione Edilizia. Il Responsabile del servizio , su parere della Commissione Edilizia, può prorogare, con provvedimento motivato, il termine fissato nella concessione edilizia per la ultimazione dei lavori per i seguenti motivi:

- a) opere di grande dimensione;
- b) opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- c) fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Art.20 Carattere della Concessione Edilizia.

20.1 La Concessione edilizia è personale, cioè vale per il concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori ad aventi causa (subentranti), purché venga comunicato tempestivamente all'Amministrazione Comunale il trasferimento.

20.2 Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

20.3 Il trasferimento non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione Edilizia volturato.

20.4 In calce alla Concessione Edilizia originaria verranno annotati, a cura dell'Amministrazione Comunale, gli eventuali trasferimenti purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari.

Art.21 Annullamento e decadenza della Concessione Edilizia e dell'Autorizzazione.

21.1 La Concessione Edilizia può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PUC vigente e di quello adottato o che ne costituisca violazione, ai sensi dell'art. 7 della legge 6/8/1967 n°765.

21.2 In particolare la concessione edilizia può essere annullata:
- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non si siano osservate le prescrizioni della Concessione Edilizia;
- quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;

- quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, l'impianto verde e arboreo esistente sul lotto;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

21.3 La Concessione Edilizia deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

21.4 L'ordinanza di annullamento conterrà:

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

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

21.5 Il rinnovo della Concessione Edilizia potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

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

Art.22 Concessione Edilizia e Autorizzazione in sanatoria.

22.1 Sono suscettibili di sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge n°47/1985, nonché (sanatoria eccezionale) le opere abusive ultimate nei termini ed ai sensi dell'art. 31 della stessa legge, eseguite senza il prescritto atto abilitativo (Concessione edilizia o Autorizzazione) o in difformità dallo stesso, oppure eseguite in base ad un atto abilitativo annullato, decaduto o comunque divenuto inefficace.

22.2 Sono pure suscettibili di sanatoria (eccezionale) le opere costruite su aree sottoposte a vincolo, di cui all'art. 32 della legge n°47/1985, salvo quelle che, a norma dell'art. 33 della stessa legge, non possono essere sanate, nonché le opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici, alle condizioni di cui

all'art. 32/4 della legge n°47/1985, salvo che se ne imponga la demolizione ai sensi dell'art. 14 della stessa legge.

- 22.3 - I procedimenti da seguire sono, con riferimento alla legge citata:
- per la sanatoria ordinaria, quello indicato dall'art. 15;
- per la sanatoria eccezionale, quello descritto dall'art. 35;
- 22.4 Si fa riferimento alla legge citata anche per quanto riguarda l'entità dell'oblazione e le modalità del relativo pagamento (artt. 16, 34, 36).
- Art.23 Interventi per nuove costruzioni.
- 23.1 Sono da considerare nuove costruzioni gli interventi di edilizia pubblica e privata; le strutture tecnologiche e produttive; le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto realizzato anche nel sottosuolo; gli involucri mobili con ormeggio fisso nel terreno; le costruzioni leggere anche prefabbricate; gli interventi comportanti la ricostruzione, parziale o totale, anche quando siano mantenuti gli involucri esterni.
- 23.2 Alla domanda di concessione, per tali interventi devono essere allegati, in triplice copia:
1) Estratto dell'azzonamento del PUC in scala 1:2000
2) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:1000, con:
- l'indicazione dell'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di Concessione;
- la larghezza e i nomi delle strade esistenti;
- l'ubicazione, le altezze, le distanze degli edifici sulle proprietà confinanti e i nomi dei relativi proprietari;
- il rilievo delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti;
3) Copia della tavola fondamentale dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo ed estremi dell'approvazione comunale.
4) Estratto autentico di mappa;
5) Titolo di proprietà o di legittimazione;
6) Planimetria del lotto in scala 1:200 con:
- l'andamento planimetrico dell'area;
- l'ubicazione sul lotto dell'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze dai confini e dalle eventuali costruzioni esistenti nei lotti confinanti;
- la sistemazione dell'area non edificata con l'indicazione di tutte le opere esterne (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, alberature, ecc.) e degli spazi destinati a parcheggio, coperto e scoperto.
7) Documentazione fotografica, in formato 13 x18, nel caso di presenze arboree o naturalistiche di rilievo;

8) Tabella dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio e calcolo analitico dei volumi con dimostrazione grafica;

9) Disegni quotati, in scala 1:100, della pianta delle fondazioni, di tutti i piani, anche non abitabili, della copertura con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei vani;
- dimensioni delle aperture esterne;
- strutture portanti (c.a., murature, ecc.);
- materiali della copertura, senso delle falde, volumi tecnici, lucernari, canne fumarie e di ventilazione, apparecchi di depurazione e tutto ciò che emerge dalla copertura.

10) Disegni quotati, in scala 1:100, di sezioni dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi.

Le sezioni devono essere in numero sufficiente per la completa comprensione dell'opera;

11) Disegni quotati, in scala 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata con l'indicazione di:

- aperture e relativi infissi;
- zoccolature;
- opere in ferro e balaustre;
- tipi di coperture e pluviali in vista;
- volumi tecnici;

12) Inoltre, in caso di ricostruzioni, totali o parziali, di edifici esistenti, rilievo quotato, almeno in scala 1:100, relativo alla pianta di tutti i piani e alle sezioni più significative;

13) Documentazione di cui al successivo articolo 56.

Art.24 Interventi di ristrutturazione.

24.1 Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Concessione Edilizia e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente per distribuzione e consistenza volumetrica.

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

24.2 Al progetto di ristrutturazione devono essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:

1) Stralcio della tavola di Azzonamento del P.U.C. in scala 1:2000.

2) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata in scala 1:1000 con:

- l'indicazione dell'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione;

- la larghezza e i nomi delle strade esistenti;
 - l'ubicazione, le altezze, le distanze degli edifici sulle proprietà confinanti e i nomi dei relativi proprietari;
 - il rilievo delle alberature di alto fusto eventualmente esistenti.
- 3) Copia della tavola fondamentale dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo ed estremi dell'approvazione comunale.
- 4) Estratto autentico di mappa.
- 5) Titolo di proprietà o di legittimazione.
- 6) Rilievo quotato, almeno in scala 1:100, dello stato di fatto dell'edificio esistente comprendente: piante di tutti i piani, anche non abitabili, e della copertura; i prospetti; le sezioni più significative; le destinazioni d'uso.
- 7) Planimetria del lotto in scala 1:200 con indicate:
- l'ubicazione sul lotto dell'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali, distanze dai confini e dalle eventuali costruzioni esistenti nei lotti confinanti;
 - la sistemazione dell'area non edificata con l'indicazione di tutte le opere esterne (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, alberature, ecc.,) e degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto.
- 8) Progetto in scala 1:100 comprendente:
- piante di tutti i piani, anche non abitabili, e della copertura;
 - prospetti;
 - sezioni;
 - indicazione delle destinazioni d'uso.
- 9) Tavole di confronto tra il rilievo e il progetto con l'indicazione:

- senza campitura delle murature da conservare;
 - con campitura gialla delle murature da demolire;
 - con campitura rossa delle murature da costruire;
- 10) Tabella dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche dello strumento generale e del Regolamento Edilizio ed il calcolo analitico dei volumi con dimostrazione grafica;
- 11) Documentazione di cui al successivo articolo

Art.25 Interventi per opere interne.

25.1 Gli interventi per opere interne, sono soggette a tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e concernono tutte quelle opere, interne alle costruzioni, che:

- non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie lorda di pavimento o aumento delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

25.2 Appartengono a questa categoria:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura e la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, o di soffitti;
- le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, di riscaldamento, di ascensori) purché non comportino la costruzione di volumi tecnici esterni alla sagome dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura;
- la modifica o la formazione di servizi igienico sanitari e di impianti tecnologici;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili.

25.3 Ai sensi dell'art. 26 della legge n°47/1985, e successive modifiche, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui si intende eseguire un intervento per opere interne, deve presentare al Responsabile del servizio, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione tecnica (in duplice copia, di cui una in carta legale) che illustri le opere che si intendono realizzare.

- 25.4 Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico- sanitarie.
- 25.5 L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare, in qualsiasi momento, la conformità delle opere ai requisiti fissati dal primo comma del presente articolo, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.
- Art.26 Interventi di manutenzione ordinaria.
- 26.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e riguardano le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del normale uso.
- 26.2 Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da deterioramento prodotto dall'uso e non possano considerarsi interne ai sensi dell'art. 26 della legge n° 47/1985, quali:
- 1) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici;
 - 2) la ripulitura delle facciate;
 - 3) l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
 - 4) la tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc;
 - 6) la riparazione di pluviali, grondaie e simili;
 - 7) la riparazione di terrazze, balconi;
 - 8) la riparazione della piccola orditura del tetto, ed impermeabilizzazioni dei tetti piani;
 - 9) la riparazione, sostituzione e/o rifacimento parziale, con materiale avente le stesse caratteristiche con quello preesistente, dei manti di copertura dei tetti, delle pavimentazioni esterne dei cortili e dei cavedi;
 - 10) coperture stagionali destinate a proteggere le colture agricole;
 - 11) la riparazione delle recinzioni.
- 26.2 I lavori delle opere che si intendono eseguire, possono essere avviati, previa tempestiva denuncia al l'Amministrazione Comunale, adottando per le stesse le dizioni di cui all'articolo che definisce tali interventi.
- 26.3 La segnalazione, in carta semplice, firmata dal proprietario o dai soggetti legittimati, deve contenere la dichiarazione di assunzione di responsabilità del proprietario (o di chi ne ha titolo) circa la classificazione delle opere come manutenzione ordinaria, ai sensi del presente Regolamento Edilizio.

- 26.4 E' fatta salva la possibilità di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, ove le opere non appaiano ammissibili senza concessione edilizia o autorizzazione del responsabile del servizio.
- Art.27 Interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale e di consolidamento.
- 27.1 Sono interventi soggetti ad Autorizzazione e concernono le opere necessarie per il rinnovo, la sostituzione o la modificazione di elementi anche strutturali dei fabbricati; la realizzazione e l'integrazione di servizi igienici e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici utili dei distinti corpi di fabbrica e non comportino mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti o autorizzate. Rientrano tra tali interventi:
- apertura, chiusura o modificazione di porte, balconi, finestre e porte di ingresso;
 - rivestimenti di prospetti esterni;
 - rifacimento di solai di calpestio o di copertura fatiscenti;
 - rifacimento dei tetti senza modificare le quote di colmo e di gronda;
 - opere di consolidamento riguardanti le fondazioni e le strutture portanti verticali che non comportino alterazioni delle strutture murarie originarie dell'edificio; muri di sostegno esterni che facciano corpo col terreno o con muri preesistenti;
 - costruzione e demolizione di tramezzi interni a singoli corpi di fabbrica anche se comportano una diversa distribuzione delle unità immobiliari, sempre che non implicino modifiche alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari preesistenti o parte di esse;
 - realizzazione ed adeguamento di servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, impianto ascensori, ecc) quando richiedano le necessarie modifiche interne ed esterne;
 - impianti per servizi accessori relativi agli edifici come scale, illuminazione, ventilazione, gas, accessori ed opere inerenti.
- 27.2 La domanda di autorizzazione ad eseguire tali opere dovrà essere corredata dai seguenti documenti:
- estratto dello strumento urbanistico generale, in scala 1:2000, indicante l'ubicazione dell'immobile;
 - piante prospetti, sezioni in scala 1:100, firmati da un tecnico abilitato; fatta eccezione solo per le opere comprese al punto 24. 1 numero 2;
 - documentazione fotografica (formato 13 x 18) che dimostri la situazione precaria degli elementi che si intendono sostituire o rinnovare (limitatamente ai numeri 3, 4);

- documentazione di cui all'art. 56 seguente se è prevista la realizzazione di un impianto termico.
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di chi ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente Regolamento Edilizio.
- 27.3 Sulla domanda deve esprimere parere la Commissione Edilizia.
- 27.4 La domanda di autorizzazione ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria si intende accolta se il responsabile del servizio non si pronuncia entro 90 giorni dalla presentazione.
- 27.5 In difetto di pronuncia entro il termine suddetto, il richiedente, previa comunicazione al Responsabile del servizio, può intraprendere i lavori.
- 27.6 Gli interventi di manutenzione straordinaria, in mancanza delle autorizzazioni prescritte dalla legge 1.6. 1939 n°1089, non possono essere ne autorizzati dal responsabile del servizio, ne intrapresi dall'interessato.
- 27.7 L'Amministrazione comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la congruità della classificazione dichiarata, la rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti, la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, il Responsabile del servizio emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.
- Art.28 Altri interventi soggetti ad autorizzazione.
- 28.1 Sono subordinati ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 48 della legge 5.8.1978 n° 457 i seguenti interventi:
- 1) impianti tecnologici e servizi accessori (come illuminazione, scale, riscaldamento, depurazione, ventilazione, gas e accessori) non incorporati nel l'edificio anche se comportano realizzazione di nuovi volumi tecnici, sempre che costituiscano pertinenze dell'edificio stesso;
 - 2) pertinenze (servizi tecnologici) a servizio di edifici esistenti;
 - 3) deposito di materiali, automobili, rifiuti;
 - 4) esposizioni di merce all'aperto;
 - 5) demolizioni, rinterri, scavi che non riguardino attività estrattive;
 - 6) sostituzione di impianti tecnici e tecnologici non incorporati entro un fabbricato con altri di dimensione anche differenti purché non superino del 50% quelle degli impianti preesistenti;
 - 7) realizzazione di chioschi stagionali, di cabine telefoniche, di baracche provvisorie per il ricovero di addetti a lavori edilizi, agricoli o forestali;

- 8) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali o termali;
- 9) coperture pressostatiche stagionali di attrezzature e impianti sportivi, serre.
- 28.2 La domanda di autorizzazione ad eseguire tale opere deve essere corredata dai seguenti documenti:
- Estratto dello strumento urbanistico generale, in scala 1:2000, indicante l'ubicazione dell'immobile;
- piante, prospetti, sezioni, in scala 1:100, firmati da un tecnico abilitato, fatta eccezione per le opere comprese al punto 25. 1 numeri 3, 4, 5, 7, 8.
- 28.3 Le opere di cui al presente articolo sono subordinate al parere della Commissione Edilizia.
- 28.4 La domanda di autorizzazione per gli interventi elencati nel presente articolo si intende accolta se il Responsabile del servizio non si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione.
- Art.29 Interventi per opere minori.
- 29.1 Sono considerate opere minori i seguenti interventi:
Insegne, cartelli pubblicitari e strutture ad esse assimilabili.
- 29.2 La domanda di autorizzazione per tali interventi deve essere corredata da elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale precisi elementi circa l'ubicazione, le dimensioni, in relazione alle possibili conseguenze dell'intervento rispetto al traffico, ai trasporti ed alla viabilità anche pedonale.
- 29.3 Le insegne commerciali devono essere inserite nelle cartelle delle vetrine e non devono comunque alterare l'aspetto architettonico degli edifici.
- 29.4 Non sono ammessi cartelli pubblicitari o insegne a bandiera.
- 29.5 Le opere di cui al presente articolo non sono subordinate al parere della Commissione Edilizia, salvo casi di particolare interesse secondo la valutazione dell'Amministrazione Comunale.

- Art.30 Interventi di restauro e di risanamento conservativo.
- 30.1 Sono subordinati ad autorizzazione anche gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 30.2 Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti estranei all'organismo edilizio.
- 30.3 La domanda di autorizzazione ad eseguire tali interventi deve essere corredata dai seguenti documenti:
- Estratto dello strumento urbanistico generale, in scala 1:2000, indicante l'ubicazione dell'immobile;
 - Documentazione fotografica (formato 13 x 18) sufficiente ad illustrare l'organismo edilizio nel suo contesto ed in relazione agli edifici circostanti;
 - Piante, prospetti, sezioni, in scala 1:100, dello stato di fatto dell'edificio;
 - piante, prospetti, sezioni, in scala 1:100, del progetto;
 - Documentazione di cui all'art. 61 seguente se è prevista la realizzazione di un impianto termico.
- Art.31 Interventi eseguibili d'urgenza.
- 31.1 Possono essere eseguite senza preventiva concessione o autorizzazione, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva pericolosità, le sole opere provvisorie richieste da improrogabili e documentati motivi di sicurezza ed incolumità, restando inteso che le stesse dovranno essere comunque limitate a quanto sia necessario per ovviare allo stato di pericolo.
- 31.2 Contemporaneamente all'esecuzione di tali opere deve essere richiesto un sopralluogo da parte dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale. Entro 5 giorni dalla richiesta deve essere inoltrata la documentazione dei lavori eseguiti, o in corso di esecuzione, per la necessaria concessione edilizia o autorizzazione.
- Art.32 Varianti al progetto in corso d'opera.
- 32.1 Si ha variante al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che rimangono sostanzialmente rispettate.

- 32.2 Le varianti che modificano la superficie coperta, la sagoma, le destinazioni d'uso o quelle che concernono altri parametri edilizi, configurano un nuovo progetto e debbono essere oggetto di una nuova Concessione o Autorizzazione, così come le variazioni essenziali al progetto approvato.
- 32.3 La determinazione del responsabile del servizio sul progetto di variante non modifica i termini di validità e di decadenza previsti dalla Concessione Edilizia originaria.
- 32.4 Tutte le varianti dovranno essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.
- 32.5 Alla domanda di variante deve essere allegata in duplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce ed i disegni delle varianti devono indicare con campitura gialla le strutture da eliminare, con campitura rossa le nuove strutture in relazione al progetto originario.
- Art.33 Richiesta e consegna dei punti fissi e dei capisaldi di riferimento.
- 33.1 Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione deve chiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici.
Nell'esecuzione dell'opera deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati e consegnati dall'Amministrazione Comunale, non oltre 30 giorni dalla presentazione della domanda relativa.
- 33.2 Alla consegna dei punti fissi viene redatto apposito verbale che deve essere sottoscritto dalle parti interessate per presa d'atto.
Tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
- 33.3 Per lo smaltimento delle acque nere e piovane, il concessionario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione Comunale.
- Art.34 Comunicazione di inizio dei lavori, visite tecniche ordinarie e straordinarie.
- 34.1 Il titolare della concessione edilizia o autorizzazione deve presentare comunicazione al Responsabile del servizio di inizio dei lavori, sull'apposito modulo fornito dall'Amministrazione Comunale, con almeno 15 giorni di anticipo sulla data di inizio dei lavori.

- 34.2 Nella comunicazione devono essere indicati:
- gli estremi della concessione edilizia o dell'autorizzazione;
- la data di effettivo inizio dei lavori;
- il nome, cognome, indirizzo, la qualifica del direttore dei lavori e dell'assunto-
re dei lavori.
- 34.3 In occasione della visita tecnica per l'inizio dei lavori si redige verbale in dupli-
ce copia, di cui una deve essere tenuta in cantiere.
- 34.4 Sono a carico del richiedente le spese, la mano d'opera, gli strumenti ed i mezzi
necessari per l'effettuazione delle visite tecniche di controllo da parte degli inca-
ricati degli uffici comunali.
- 34.5 Se non si è provveduto in precedenza, alla dichiarazione di inizio dei lavori do-
vranno essere allegati:
- Copia dell'avvenuta denuncia all'Ufficio del Genio Civile delle opere in con-
glomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica,
ove occorra, secondo il disposto dell'art. 4 della legge 05. 11. 1971 n°1086.
- Deposito della documentazione prescritta dalla L. 30.04.1978 n°373 di cui al
successivo art.61.
- 34.6 Il titolare della concessione edilizia per la ristrutturazione di edifici o parte di
edifici, è obbligato a comunicare altresì la fine dei lavori.
- 34.7 In seguito alla comunicazione di inizio e fine dei lavori, l'ufficio tecnico comu-
nale effettua i relativi sopralluoghi e redige apposito verbale.
- 34.8 L'Amministrazione Comunale ha, in qualunque momento, facoltà di effettuare
visite al cantiere per verificare la corrispondenza del fabbricato al progetto
approvato.
- 34.9 Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'i-
nosservanza delle norme di legge e di regolamento, o la non rispondenza
delle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (Concessione o Autorizza-
zione), il responsabile del servizio sospende i lavori e adotta i provvedimenti di
cui all'art.4 e seguenti della legge n°47/1985.
- Art.35 Disciplina generale del cantiere di costruzione e occupazione temporanea di
area pubblica.
- 35.1 In tutti i cantieri dove si eseguono interventi deve essere:
1) affissa, in vista al pubblico, una tabella delle dimensioni minime di 50 x 70
nella quale devono essere indicati:
- gli estremi relativi alla concessione edilizia o alla autorizzazione;

- nome, cognome del titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione;
- nome, cognome, qualifica del progettista e del direttore dei lavori;
- nome, cognome, qualifica del progettista del cemento armato (ove occorra);
- denominazione dell'assuntore dei lavori.

2) conservata, dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori:

- copia autentica della concessione edilizia o dell'autorizzazione;
- copia del progetto con i visti comunali di approvazione e firmata dal concessionario o dal titolare dell'autorizzazione, dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori;

35.2 E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori, per evitare pericolo di danno alle persone o cose e per attenuare la molestia a terzi, di:

- recintare il cantiere per tutta la durata dei lavori;
- dotare il cantiere di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bandiere bianche e rosse) e notturne (luci rosse);
- far aprire le porte di accesso al cantiere verso l'interno;
- garantire per tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) la necessaria stabilità e resistenza per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose;
- conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- chiudere con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo i ponti verso strada;
- dotare il cantiere di tramogge per lo scarico dei materiali.

35.3 Quando le opere comportano l'occupazione temporanea di suolo pubblico il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione deve chiedere preventivamente all'Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.

35.4 L'autorizzazione è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche ed al versamento di cauzione idonea a garantire la rimessa in pristino dei luoghi, che deve avvenire entro il termine di scadenza dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

Art.36 Interruzione dei lavori.

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

36.2 Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza, il responsabile del servizio provvederà, a norma dell'art.153 del RD n°383/1934 ed a spese del l'interessato; trascorsi 30 giorni

dall'interruzione dei lavori, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Responsabile del servizio ha la facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

**TITOLO III° - REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI
CONTROLLI E SANZIONI**

- Art.37 Manutenzione e revisione periodica degli edifici e delle aree.
- 37.1 I proprietari sono obbligati a mantenere gli edifici esistenti, le aree che ne costituiscono pertinenza e le aree inedificate nelle condizioni di abitabilità e di decoro stabilite dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene.
- 37.2 Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dall'Amministrazione Comunale, richiedendo preventivamente, ove necessario, l'Autorizzazione o la Concessione Edilizia.
- 37.3 Il responsabile del servizio, valendosi dei funzionari dell'ufficio tecnico comunale, quando accerti l'insufficienza o la carenza delle condizioni di cui al comma precedente, può ordinare le opportune riparazioni, completamenti o rifacimenti di fabbricati, di parte di essi, o delle facciate e dei rivestimenti fissando a questo scopo un termine non inferiore a 30 giorni.
- 37.4 Nel caso che sussista pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose, il Responsabile del servizio, dopo le constatazioni dell'ufficio tecnico, ingiunge al proprietario i necessari provvedimenti ed in caso di inadempienza provvederà immediatamente ai sensi dell'art. 38 della L. 08.06.90 n. 142, salvo rivalsa delle spese.
- Art.38 Sospensione dei lavori.
- 38.1 Il responsabile del servizio adotta il provvedimento di sospensione dei lavori quando accerti che sono in corso di esecuzione:
- opere prive di concessione edilizia o di autorizzazione;
 - opere in parte o in tutto difformi dal progetto approvato e prive di concessione di variante;
 - opere per le quali non è stato effettuato il deposito presso gli uffici competenti della documentazione richiesta dalle leggi vigenti per determinati aspetti specifici (strutture, impianti, isolamenti, ecc.) o per le quali l'esecuzione non è conforme alla documentazione stessa;
 - opere per le quali il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione o che, intervenuto un cambiamento dello stesso o della Ditta esecutrice, non ne è stata data tempestiva comunicazione all'ufficio competente del Comune.
- 38.2 L'ordine di sospensione dei lavori va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore.

- 38.3 L'adempimento dell'ordine di sospensione dei lavori è assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il responsabile del servizio è tenuto a farne denuncia all'Autorità Giudiziaria.
- 38.4 Tutti gli oneri sono a carico del titolare della Concessione Edilizia, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione.
Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal RD n°639/1910.
La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione edilizia.
- 38.5 Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il responsabile del servizio, allorché il concessionario ne faccia esplicita richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I° della legge 28/02/1985 n° 47 e sue modificazioni ed integrazioni.
- 38.6 La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legge n° 47/1985 (Capo I°), nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori, esecutore delle opere), giusto l'art. 6 della legge n°765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se il Responsabile del servizio, entro un mese dalla sua notifica, non ha adottato i provvedimenti definitivi.
- Art.39 Contravvenzioni e sanzioni penali.
- 39.1 La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.
- 39.2 Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.
- 39.3 Qualora la contravvenzione concerna l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la Concessione Edilizia, o non corrispondenti ai termini della Concessione edilizia ottenuta, l'intimazione dell'Amministrazione Comunale importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere

dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'Amministrazione Comunale può e deve adottare a termini di legge.

- 39.4 Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio, ove non costituiscono reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla legge n°47/1985 (Capo I°), con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD n° 383/1934.
- 39.5 Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con RD n° 1265/1934.
- Art.40 Demolizione d'ufficio o acquisizione delle opere.
- 40.1 A norma dell'art. 7 della legge n° 47/1985, accertata l'esecuzione di opere in assenza di Concessione Edilizia, in totale difformità della medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art. 8 della stessa legge, il responsabile del servizio, previa diffida e sentito, se richiesto, il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.
- 40.2 Alla demolizione d'ufficio, disposta dal responsabile del servizio, provvedono gli organi dell'Amministrazione Comunale, previo avviso notificato al proprietario o al possessore, e, se i lavori non sono ancora ultimati, anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.
- 40.3 Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio, ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà.
L'Ufficio Tecnico Comunale redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione.
In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I° della legge n° 47/1985, impregiudicata la facoltà del contravventore di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.
- 40.4 La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del RD n°383/1934.

- 40.5 Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al responsabile del servizio dalle disposizioni di legge vigenti.
- 40.6 In mancanza della demolizione, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto, ai sensi dell'art.7 della legge n° 47/1985, al patrimonio (disponibile) del Comune.
- 40.7 Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalla legge sopracitata.

**TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA'
O L'AGIBILITA'**

Art.41 Classificazione dei locali.

41.1 Sono locali di abitazione o di lavoro quelli destinati alla permanenza o all'attività delle persone e si dividono in due categorie (A1 e A2).

La categoria A1 comprende:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto;
- alloggi monolocale;
- uffici, studi professionali, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di spettacolo, sale da gioco;
- laboratori scientifici - tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali o di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parte di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendita;
- magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

41.2 Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata al tempo necessario per eseguire determinate operazioni e si dividono in tre categorie (S1, S2, S3):

La categoria S1 comprende:

- servizi igienici e bagni.

La categoria S2 comprende:

- scale che comprendono più di due piani;
- corridoi e disimpegni quando superano mq 12 di superficie o ml 8 di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- locali che necessitano solo di avviamento o scarsa sorveglianza;
- lavanderie e stenditoi;
- stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

La categoria S3 comprende:

- disimpegni inferiori a mq 12 o corridoi minori di ml 8 di lunghezza;
- ripostigli o magazzini inferiori a mq 5;
- vani scale colleganti solo due piani;
- locali macchine con funzionamento automatico.

- 41.3 I locali non espressamente indicati nell'elenco devono essere classificati per analogia.
- 41.4 Sono fatte salve le disposizioni di legge e regolamenti che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche, ecc.).
- Art.42 Requisiti morfologici di abitabilità per gli edifici in genere.
- 42.1 L'altezza interna minima dei locali è stabilita nel modo seguente:
- locali di categoria A1ml 2,70
- locali di categoria A2ml 3,00
- locali di categoria Sml 2,40
- 42.2 Nel caso di soffitti inclinati, per i locali di categoria A si terrà conto solo della media delle altezze del locale; la altezza minima di tali altezze non potrà essere inferiore a ml 2,20.
- 42.3 I locali di categoria A1, destinati a camera da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 per una persona e di mq 14,00 per due persone; quelli adibiti a soggiorno o a sala da pranzo non possono essere inferiori a mq 14,00; nel caso di cucine la superficie minima è di mq 5,00.
- 42.4 Sono ammesse cucine in nicchia in unità edilizie di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazioni o di manutenzione straordinaria, purché collegate a locali regolamentari e non esista tra i due vani parete fissa.
- 42.5 Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni ad esclusione degli uffici qualora siano dotati di idonei impianti di aerazione.
Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e devono aprirsi agevolmente.
Il rapporto tra la superficie delle finestre apribili e quella del pavimento non dovrà essere inferiore ad 1/8.
- 42.6 Tutti i locali di categoria A2 possono essere illuminati ed areati artificialmente. In questi locali è consentito un rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle del pavimento di 1/10.
- 42.7 L'alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28; se per due persone, non inferiore a mq 38.

- Art.43 Requisiti morfologici di abitabilità per gli edifici soggetti ad interventi di restauro e di risanamento conservativo.
- 43.1 Nel restauro e nel risanamento degli edifici per i quali si attuano interventi di carattere conservativo, i locali classificati come A1 e A2 nell'art.37, sono considerati abitabili quando l'altezza interna non sia inferiore a ml 2,40, fatti salvi i minimi di cubatura e di superficie netta fissati rispettivamente in mc 25,00 e mq 9,00.
- 43.2 Quando venga effettuato il recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'altezza minima riferita all'altezza media è soggetta alle prescrizioni dettate al punto precedente.
- 43.3 Le scale di collegamento possono essere mantenute nelle dimensioni originarie anche quando le rampe risultino di larghezza inferiore a ml 1,00.
Sono consentite scale non illuminate ed aeree di rettamente dall'esterno, purché provviste di idonei sistemi di areazione ed illuminazione indiretti ed artificiali ai sensi dell'art.19 della legge n° 166/75.
- Art.44 Caratteri distributivi e compositivi.
- 44.1 Ogni unità edilizia d'abitazione deve essere fornita di almeno un servizio igienico e di un lavello.
In caso di uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antibagno con lavabi.
- 44.2 I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A, se non attraverso disimpegno.
- Art.45 Presenza di attrezzature e servizi.
- 45.1 Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- espulsione dei gas combustibili.

- 45.2 Gli impianti ed i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in appositi luoghi, opportunamente dimensionati, finiti, accessibili alle persone autorizzate.
- 45.3 Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti, compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.
I comandi e gli interruttori per la luce, per il riscaldamento, per l'allarme, il gas, i citofoni, ecc., devono essere sistemati in luogo accessibile e protetto.
- 45.4 Gli edifici con impianto di riscaldamento centrale, alimentato da oli combustibili, dovranno essere dotati di canna fumaria innalzata oltre il tetto secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n° 1931 del 22. 12. 1970.
- 45.5 Ogni edificio con più di due alloggi deve prevedere uno spazio per il servizio di raccolta immondizie, facilmente accessibile. Nel caso che tale spazio sia interno, non areato, deve essere dotato di pareti lavabili, porta stagna e canna di ventilazione, pro fino alla copertura, di sezione non inferiore a mm 250 di diametro.

TITOLO V° - DESTINAZIONE D'USO E LICENZA D'USO

- Art.46 Impegnativa di osservanza della destinazione d'uso.
- 46.1 Negli ambiti territoriali delimitati dal PUC, in cui le destinazioni d'uso degli immobili sono regolamentate, insieme alla domanda di Concessione va presentata all'Amministrazione Comunale un'impegnativa in cui il richiedente si impegna a rispettare la destinazione d'uso prescritta dal PUC e prevista dal progetto, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge n°10/1977.
- 46.2 L'impegnativa deve essere trascritta sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente e notificata in copia all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di utilizzazione. Il rispetto della destinazione d'uso deve essere imposto contrattualmente ai locatari ed agli altri aventi causa.
- Art.47 Destinazioni d'uso - Mutamenti delle stesse.
- 47.1 I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare.
- 47.2 La concessione deve determinare la destinazione d'uso di ogni unità immobiliare; l'indicazione della funzione dei singoli vani inclusi nell'unità immobiliare ha efficacia, non agli effetti della destinazione, ma della licenza di utilizzazione.
- 47.3 In caso di destinazione mista di un'unica unità immobiliare, il progetto e la concessione devono delimitare gli spazi destinati alle differenti destinazioni.
- 47.4 In caso di destinazione produttiva, occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile.
- 47.5 Il mutamento di destinazione d'uso si verifica quando una unità immobiliare o parte di essa, destinata ad una funzione, differisce da quella precedentemente assolta di fatto o da quella determinata nella concessione o nella licenza edilizia.
- 47.6 Per gli edifici produttivi, il mutamento di destinazione si verifica in ogni caso di mutamento del tipo di produzione.
- 47.7 Di norma è consentito con semplice Autorizzazione il cambio di destinazione d'uso, anche quando non sia connesso ad alcuna opera edilizia, nell'ambito delle utilizzazioni ammesse in ciascuna delle "zone territoriali omogenee" considerate dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444.

- 47.8 Alla domanda di concessione o di autorizzazione, per i mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio, devono essere allegati i seguenti documenti ed elaborati:
- titolo di proprietà;
 - tavola delle destinazioni d'uso attuali;
 - tavola delle destinazioni d'uso di progetto;
 - tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.
- Art.48 Licenza di utilizzazione.
- 48.1 Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro o risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del RD n° 1265/1934.
- 48.2 La licenza di utilizzazione si distingue in:
- LICENZA di ABITABILITA', che concerne le unità immobiliari destinate a funzioni residenziali o complementari alla residenza, agli uffici, alle scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni.
 - LICENZA di AGIBILITÀ, che concerne le unità immobiliari destinate a funzioni produttive, cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali.
- 48.3 La licenza di utilizzazione deve essere richiesta per iscritto e su carta legale dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di loro pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato ed alle eventuali varianti (anch'esse approvate), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di Concessione Edilizia.
- A norma dell'art. 6 della legge n° 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I° della stessa legge, salvo per il direttore dei lavori il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.
- 48.4 Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alle seguenti condizioni:
- che il Responsabile del servizio abbia rilasciato regolare concessione o autorizzazione;
 - che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
 - che siano rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o all'autorizzazione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario, in quanto tutte si devono considerare intese a rimuovere o ad evitare condizioni di salute dannose per il singolo, il vicinato e/o la comunità in genere;
 - che siano rispettate le destinazioni d'uso previste dal progetto;
 - che sia stato depositato, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, copia del certificato di collaudo con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile

dell'avvenuto deposito, quando si tratti di opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, e a struttura metallica;

- che i Vigili del Fuoco abbiano effettuato il collaudo degli impianti termici ai fini della prevenzione incendi, se previsto;
- che sia stata depositata, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento alla documentazione presentata in Comune;
- che siano state rispettate tutte le altre norme applicabili antincendio, antinquinamento, per il contenimento del consumo energetico, per garantire la stabilità delle costruzioni;
- che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli occupanti, che per l'ambiente interno ed esterno.

- 48.5 La licenza di utilizzazione deve essere revocata quando vengono meno le condizioni prescritte dal presente articolo, al precedente punto 43. 4, ed in particolare in caso di mutamento di destinazione d'uso non autorizzata, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.
- 48.6 Nel contratto di compravendita, l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare sia dotata di licenza di utilizzazione.
- 48.7 Non può essere rilasciata licenza di esercizio commerciale per attività da insediare in unità immobiliare dotata di licenza edilizia o di concessione o di autorizzazione che consenta una destinazione d'uso diversa da quella commerciale.
- 48.8 In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliare in cui è esercitata l'attività commerciale, la licenza di esercizio deve essere revocata.
- 48.9 L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la rispondenza delle opere eseguite al progetto autorizzato e la sussistenza delle altre condizioni prescritte dall'art. 43, punto 43. 4.
L'Ufficiale Sanitario verifica la rispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.
- 48.10 Il responsabile del servizio, entro 90 giorni dalla richiesta, emette la licenza di utilizzazione; ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.
Trascorso inutilmente il termine assegnato, il responsabile del servizio notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.
- 48.11 Prima del rilascio della licenza di utilizzazione l'interessato deve versare al Comune i diritti e le tasse dovute.

- 48.12 Se l'esecuzione delle opere non risulta, in materia di requisiti igienici, conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Responsabile del servizio , oltre a valersi della facoltà dei successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla legge n° 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
- 48.13 Il Responsabile del servizio può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n°1265/1934.

**TITOLO VI - NORME PER LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DI USO
PUBBLICO E DEGLI EDIFICI DA PARTE DI PERSONE
CON RIDOTTE O IMPEDITE POSSIBILITA' MOTORIE.**

Art.49 Disposizioni generali.

49.1 Le seguenti norme sono vincolanti per tutti gli edifici pubblici e di uso pubblico di nuova costruzione in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili e per gli interventi sugli edifici pubblici e di uso pubblico esistenti

Art.50 Accesso alle costruzioni.

50.1 I varchi e le porte delle strutture edilizie, i disimpegni orizzontali, le scale e gli ascensori, sia interni che esterni agli edifici, quando gli stessi non sono alla quota del percorso pedonale, devono essere ad esso raccordati con rampe, o rampe abbinate a scale, di pendenza non superiore all'8%. Ogni ml.10.00 di sviluppo lineare, la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di ml. 1,50. La larghezza delle rampe non deve essere inferiore a ml. 1,50 e la pavimentazione deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole.

50.2 Gli accessi alle costruzioni devono avere una luce netta minima di ml. 1,50. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano ed allo stesso livello, estendendosi ciascuna per almeno ml. 1,50 di profondità. La zona antistante deve essere protetta dagli agenti atmosferici. Nel caso di soglia, essa deve essere arrotondata, e il dislivello non deve superare i cm 2,5.

Art.51 Spostamento all'interno delle strutture edilizie.

51.1 Il passaggio dai principali percorsi orizzontali ai principali percorsi verticali, all'interno delle strutture edilizie, deve essere mediato da "piatta forma di distribuzione" con superficie minima di mq 6,00 e lato minore non inferiore a ml. 2,00.

Queste piattaforme devono permettere l'accesso ai vari ambienti con percorsi orizzontali e/o servo-assistiti (ascensori).

I corridoi e i passaggi devono avere larghezza minima di ml. 1,50 e non presentare variazioni di livello non raccordate tramite rampa.

51.2 Le scale devono presentare andamento regolare in tutto il loro sviluppo. I gradini devono avere pedata minima di cm 30, alzata massima di cm 18 e pavimentazione antisdrucchiolevole.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Quest'ultimo deve avere sezione atta ad assicurare buona prensibilità, essere presente su ambedue i lati, essere posto ad un'altezza di ml. 0,90, prolungarsi dalla parte delle pareti almeno di cm 30 oltre il primo e l'ultimo gradino ed essere continuo dalla parte del parapetto.

Qualora la larghezza della scala sia uguale o superiore a ml. 3,00 occorre predisporre un corrimano centrale.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini, occorre un secondo corrimano ad altezza proporzionata.

51.3 Le porte all'interno degli edifici devono avere luce netta minima di ml. 0,75. Nel caso di porte a due battenti, deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con unico battente o con battenti a manovra unica.

Nel caso di porte successive, deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno ml. 1,30.

Le porte interamente trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurare l'immediata percezione.

L'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di ml 0,90.

51.4 Gli uffici, i negozi, i bar, le sale di riunione e di gioco, i laboratori, gli edifici industriali e sportivi, i cinema, i teatri, le scuole, devono essere forniti di almeno un servizio igienico con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime di ml.1,80 x ml.1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno;

- la tazza del w.c. situata nella parete opposta dell'accesso ed in una posizione tale da garantire all'interno dell'ambiente uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;

- il lavabo deve essere posto ad altezza di ml.0,80 ed essere a mensola;

- sulle pareti a lato del w.c. e del lavabo devono essere posti corrimano orizzontali.

Art.52 Ascensori.

52.1 Negli edifici pubblici, almeno un ascensore, preferibilmente tale da garantire il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensioni minime di ml.1,50 x ml.1,37, con l'apertura sul lato più corto;

- porta della cabina di luce libera minima pari a ml.0,90 con porte interne a scorrimento laterale; se automatiche esse devono restare aperte almeno 8 secondi ed il tempo di chiusura non deve essere inferiore ai 4 secondi;

- le botoniere interne ed esterne, preferibilmente orizzontali, devono avere il tasto più alto (allarme e stop compresi) ad altezza massima di ml.1,20;

- inizio corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione;

- meccanismo di autolivellamento tra pavimento della cabina e quello della fermata;

- presenza di luce libera, sul ripiano di fermata, di fronte all'apertura della cabina, di almeno ml.1,50.

Art.53 Edifici residenziali.

53.1 Tutti gli edifici di edilizia pubblica residenziale di nuova costruzione, con numero di alloggi superiore a venti unità, devono rispettare le norme contenute negli artt.45 e 47 precedenti.

53.2 Per i suddetti edifici inoltre, 1/10 delle unità immobiliari dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- i corridoi e i passaggi devono avere una larghezza minima di ml.1,50 e non presentare variazioni di livello non raccordate tramite rampe;

- le porte devono avere luce nettaminimadiml.0,85, con dimensione ottimale di ml. 0,90; nel caso di porte a due battenti deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con unico battente o con battenti a manovra unica; nel caso di porte successive deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno ml. 1,50; l'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di ml. 0,90;

- devono essere fornite di servizio igienico con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime di ml.1,80 x ml.1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno;

- la tazza del w.c. situata nella parte opposta all'accesso e in una posizione tale da garantire, all'interno dell'ambiente, uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;

- il lavabo deve essere posto ad altezza di ml.0,80 ed essere a mensola;

- sulle pareti a lato del w.c. e del lavabo devono essere posti corrimano orizzontali.

Nelle tavole di progetto, le suddette unità immobiliari dovranno essere indicate con apposito segno grafico.

Art.54 Simbolo di accessibilità.

54.1 Gli edifici e le strutture che tengono conto delle norme per l'abolizione delle barriere architettoniche devono recare, in posizione agevolmente visibile, il simbolo di accessibilità, secondo il modello allegato al D.P.R. 384/78.

**TITOLO VII° - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE
E DI SICUREZZA.**

- Art.55 Isolamento dall'umidità.
- 55.1 Prima di realizzare nuove costruzioni, il suolo deve essere bonificato e risanato da eventuali materiali inquinanti.
- 55.2 Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo.
Nei locali di nuova costruzione di categoria A1 ed S1, il piano terreno dovrà essere più alto del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, almeno di cm. 30; l'elevazione deve essere realizzata con solaio o vespaio aerato. La sopraelevazione suddetta può essere ridotta a cm. 10 allorquando siano previsti scantinati, o locali di altro genere, o quando in tutto l'intorno dell'edificio sia realizzata una intercapedine aerata, di larghezza non inferiore a cm 60 ed avente una profondità non inferiore al vespaio.
Potranno essere prese in considerazione tecniche diverse di isolamento, che non comportino la realizzazione di intercapedine, purché ritenute idonee dall'Ufficiale Sanitario; in tale caso dovrà essere allegata al progetto specifica documentazione tecnica.
- 55.3 Tutte le murature dovranno essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
- 55.4 Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al livello del terreno, se costruiti su solaio, dovranno essere isolati mediante strati di materiale impermeabile.
- 55.5 Non può essere usato per abitazione alcun locale che, in tutto o in parte della sua altezza, sia sotterraneo.
- 55.6 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta, possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2, purché l'altezza netta non sia inferiore a ml. 3,00 e la quota del soffitto sia più alta di ml. 1,20 dalla quota del marciapiede.
- Art.56 Caratteristiche di resistenza al fuoco e requisiti relativi alla sicurezza.
- 56.1 Sono soggetti a nulla - osta preventivo e al collaudo successivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:
- edifici in genere con altezza superiore a ml.18,00;
 - edifici destinati ad attività pubbliche quali alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita o di esposizione, ecc;
 - edifici destinati allo spettacolo, allo sport ed al tempo libero quali cinema, teatri, palazzi per lo sport, palestre, piscine, sale da ballo, ecc;
 - autorimesse pubbliche;
 - ascensori e montacarichi;

- edifici in cui avvengono detenzione e manipolazione di materiale radioattivo;
- edifici adibiti ad attività produttive industriali o artigianali e quelli adibiti a magazzino o deposito;
- edifici civili con impianto di riscaldamento di potenzialità superiore a 30.000 calorie o comunque con impianto che richiede l'uso di cisterne interrato per il combustibile;
- edifici civili provvisti di autorimessa con più di 9 posti macchina o con più di 9 autorimesse anche singole, ma aperte su un unico spazio di manovra, non a ciclo libero.

- 56.2 La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o in materiali di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco.
Strutture diverse saranno consentite soltanto in edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno tra due piani.
- 56.3 Le autorimesse con accesso diretto da spazi a cielo aperto, con capienza non superiore a 9 posti macchina, non sono soggette a parere preventivo dei Vigili del Fuoco.
L'altezza minima per i nuovi locali è fissata in ml. 2,50 e dovrà essere assicurata la ventilazione del locale con almeno la presenza di fori in alto e in basso nella porta di accesso.
- 56.4 Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente al fuoco ed impermeabile.
Quando sono prevedibili temperature elevate o modalità di impiego particolarmente intense (pizzerie, rosticcerie, ecc.) le canne fumarie, se attraversanti locali abitati, dovranno essere sufficientemente isolate per evitare danni a persone o a cose.
- 56.5 Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.
- 56.6 L'illuminazione diurna artificiale di emergenza, di locali aperti al pubblico e dei passaggi, deve essere assicurata anche durante l'interruzione dell'energia elettrica di rete.
- 56.7 L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in genere, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.
- 56.8 L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale quella degli spazi esterni degli edifici, devono essere permanentemente assicurate anche di notte.

- 56.9 Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione, ecc, devono essere rispettate in particolare le norme CEI e i disposti di cui alla L. 46/90.
- 56.10 Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.
- 56.11 I parapetti non devono poter essere scalabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a ml. 1,00.
- 56.12 Il vano scala deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dal l'art. 19 della legge n°166/1975 per la realizzazione di scale senza finestrate sull'esterno. Il vano scala deve inoltre comunicare direttamente con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.
- 56.13 Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco.
- 56.14 Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.), negli edifici destinati ad uso di abitazione o d'ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, devono essere rivestite con materiali resistenti al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di cm. 2,00.
- 56.15 I locali destinati a deposito o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio, devono essere costruiti con materiale non combustibile (è esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in ferro oppure in legno, ma di essenza forte non resinosa e rivestito di lamiera metallica sulle due facciate; devono inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

**TITOLO VIII° - NORME PER IL CONTENIMENTO
DEL CONSUMO ENERGETICO**

Art.57 Ambito di applicazione delle norme.

57.1 Le norme per il contenimento del consumo energetico si applicano a tutti gli impianti termici, destinati sia al riscaldamento degli ambienti, sia alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi e gassosi, da installare in interi fabbricati, in un insieme di locali, in un locale isolato di nuova costruzione o preesistente, con esclusione di quelli adibiti ad attività industriali o artigianali.

57.2 Tutti gli impianti termici devono essere coibentati secondo le modalità prescritte dall'art. 12 del D.P.R. 28.06.1977 n°1052.

Art.58 Impianti di riscaldamento.

58.1 Gli impianti di riscaldamento degli ambienti, da installare nei nuovi fabbricati o in quelli preesistenti, devono essere dimensionati in modo da fornire nell'ambiente una temperatura dell'aria non superiore a 20°, tenendo conto delle condizioni climatiche locali e del coefficiente volumico globale di isolamento termico, fissati per il Comune dal D.M. 10.3.77 pubblicato sulla G.U. 06.02.1978 n°36 (supplemento).

58.2 Gli impianti suddetti possono essere dimensionati per una temperatura superiore soltanto se siano installati in fabbricati destinati ad ospedali, cliniche, case di cura e simili, piscine, saune e simili. In tal caso, nella relazione di cui all'art.61 successivo, la temperatura prescelta dovrà essere giustificata con elementi di carattere oggettivo.

58.3 Gli impianti per il riscaldamento degli ambienti, la cui potenza termica al focolare sia uguale o superiore a 50.000 Kcal/h, devono essere dotati di un sistema automatico di regolazione del calore fornito all'impianto di utilizzazione, funzionante in relazione alle variazioni della temperatura esterna.

Art.59 Impianti di produzione di acqua calda.

59.1 Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari da installare devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 48°C; devono inoltre essere dotati di contatori dimensionali quando siano al servizio di due o più unità immobiliari.

Art.60 Isolamento termico degli edifici.

- 60.1 La concessione per la costruzione di nuovi edifici può essere rilasciata solo se le caratteristiche d'isolamento termico siano comprese nei limiti fissati dall'art. 21 del D.P.R. 28.06.1977 n° 1052.
- 60.2 - Il responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, in base a considerazioni tecniche, può imporre nella concessione o nell'autorizzazione l'attuazione parziale o totale delle opere seguenti:
- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
 - isolamento termico delle pareti (superfici opache o superfici trasparenti);
 - isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
 - miglioramento nella tenuta dei serramenti;
- a) nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto;
- b) nel caso di intervento che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o rifacimento di opere preesistenti che interessino il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:
- muri di tamponamento;
 - solai di sottotetto o copertura;
 - pavimenti su solai che insistono su spazi aperti;
- c) nel caso di intervento su edificio esistente che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%.
- Art.61 Documentazione.
- 61.1 Al fine del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, il richiedente deve allegare all'istanza la seguente documentazione:
- progetto dell'impianto di riscaldamento e, se previsto, dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda;
 - relazione tecnica di cui all'art.14delDPR 28.6.77 n°1052, corredata da calcolo di previsione del consumo energetico. In caso di sostituzione o modifica di impianti esistenti, il calcolo suddetto è necessario solo per impianti di potenza tecnica al focolare superiore a 100.000 Kcal/h (116.000 W);
 - la documentazione inerente l'isolamento termico prescritto dall'art.19 del DPR 28.6.77 n°1052.
- 61.2 Tutti gli atti suddetti devono essere firmati dal richiedente e dal progettista degli impianti.
- 61.3 Ogni variante ai progetti originari deve essere corredata da atti integrativi o sostitutivi di quelli depositati originariamente e dai documenti necessari per dimostrare l'osservanza delle prescrizioni di legge.

- 61.4 Nel caso che il Responsabile del servizio adotti i provvedimenti di cui all'art.55 comma 55. 2 precedente, la documentazione di cui alla lettera c), deve essere presentata prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.
- 61.5 E' obbligatorio presentare al Comune il progetto, corredato dalla relazione tecnica, degli impianti tecnici costituiti almeno da:
- generatori di calore, rete di distribuzione e apparecchi di utilizzazione, per gli impianti ad acqua o a fluido diatermico;
- generatore di aria calda o generatore di acqua calda con termoventilatore e circuiti di distribuzione per gli impianti ad aria.
- 61.6 - Il Comune all'atto del ricevimento della documentazione, di cui ai punti a, b, c, del primo comma del presente articolo, rilascia attestazione dell'avvenuto deposito, convalidando copia della documentazione che rimane al richiedente, il quale deve esibirla in occasione del collaudo o del controllo.
- Art.62 Controlli e verifiche.
- 62.1 Il Comune può procedere al controllo della conformità degli impianti alle norme della legge 30.04.1976 n°373 e dei relativi regolamenti di esecuzione, sia in sede di esame del progetto degli impianti, sia in corso di esecuzione dei lavori stessi, valendosi eventualmente di enti con specifica competenza tecnica.
- 62.2 Quando in corso d'opera siano accertate difformità rispetto al progetto, alla documentazione e violazione di prescrizioni, il Responsabile del servizio sospende l'esecuzione dei lavori di costruzione e informa il Prefetto per l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 18 della legge 30.04.1976 n°373; ordina, quando sia possibile, l'esecuzione delle modifiche necessarie per conformare gli impianti alle caratteristiche progettate e alle prescrizioni legislative e regolamentari.
- 62.3 La licenza d'uso può essere rilasciata solo se il progettista ed il direttore dei lavori abbiano rilasciato una dichiarazione congiunta con cui, ciascuno con gli obblighi che gli competono, certificano la corrispondenza degli impianti eseguiti alla documentazione presentata al Comune.
- 62.4 Il Comune, di propria iniziativa, su richiesta e spese del committente, dell'acquirente dell'immobile e del conduttore, può procedere alla verifica degli impianti entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori dichiarata dal committente.

**TITOLO IX° - NORME PER L'ESTENSIONE SPERIMENTALE
DELLA FRUIBILITA' DELL'ENERGIA SOLARE
NEGLI EDIFICI.**

Art.63 Disposizioni generali.

63.1 Nelle lottizzazioni delle aree residenziali di espansione, ove siano previste case a schiera o unifamiliari, l'asse delle strade sarà preferenzialmente quello est-ovest, in modo che l'asse maggiore degli edifici sia parimenti quello est-ovest; ove il progetto planovolumetrico preveda ai due lati di una strada, con asse est-ovest, edifici a schiera da un lato ed edifici alti (in linea o a torre) sull'altro lato, questi ultimi devono essere previsti dal lato nord della strada.

63.2 Nella redazione di piani planovolumetrici, nelle zone residenziali di espansione, sarà da evitare la possibilità che vi siano ombre proiettate sul fronte sud degli edifici, considerando l'incidenza del sole nel periodo invernale; comunque dovranno risultare esposti al sole i tetti o i terrazzi di tutti gli edifici per almeno l'80% delle ore di soleggiamento invernale.

Art.64 Sistemi solari passivi.

64.1 Nella realizzazione di edifici unifamiliari, progettati in base ai criteri dei sistemi solari passivi, qualora, per motivi preesistenti lungo il fronte sud del lotto, l'esposizione solare invernale risulti impedita, si potrà collocare l'edificio in prossimità del confine nord, derogando eccezionalmente dalle norme previste per le distanze dal presente regolamento e dalle Norme di Attuazione, nel rispetto tuttavia delle norme del Codice Civile.

64.2 Nella realizzazione di edifici progettati in base ai criteri dei sistemi solari passivi, sarà possibile derogare dalle norme sui rapporti aeroilluminanti per adeguarsi ai criteri peculiari di detti sistemi.

64.3 Per questi edifici, le verifiche ai sensi della legge n°373 terranno conto dei guadagni solari; la sola verifica vincolante sarà quella che l'eventuale impianto di riscaldamento integrativo non abbia potenzialità superiore a quella prevista dall'applicazione del coefficiente volumico, calcolato secondo i dispositivi della legge.

64.4 Le cosiddette serre addossate non sono considerate agli effetti della superficie utile, del volume, delle distanze.

Art.65 Pannelli solari.

65.1 Negli impianti di captazione dell'energia mediante pannelli solari, i pannelli stessi, se disposti su tetti inclinati, dovranno essere ubicati parallelamente alla linea di colmo.

TITOLO X - PRESCRIZIONI VARIE

- Art.66 Targhe stradali, numeri civici e segnali di circolazione.
- 66.1 Le targhe stradali, i numeri civici ed i segnali di circolazione sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici e sulle recinzioni senza che i proprietari possano fare opposizione o chiedere indennizzi.
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
- 66.2 Quando, per l'installazione di targhe stradali, segnali di circolazione e apparecchi relativi a servizi pubblici, sono necessari uno o più pali di sostegno, essi non devono essere di ingombro rispetto al marciapiede, riducendone la larghezza o essendo di ostacolo alla viabilità pedonale.
- Art.67 Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.
- 67.1 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, e senza indennizzi, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni, i segnali e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed alla viabilità.
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
- Art.68 Elementi in aggetto.
- 68.1 La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi aggettanti su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Concessione Edilizia ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.
- 68.2 Sui prospetti a filo degli spazi pubblici sono vietati:
- aggetti ad altezza inferiore a ml. 2,50;
- serramenti che si aprono verso lo spazio pubblico al di sotto di ml. 2,50. Qualora per ragioni di sicurezza sono prescritti, devono essere opportunamente arretrati;
- balconi, pensiline ed insegne a bandiera ad altezza netta inferiore a ml. 3,50 dal piano del marciapiede sopraelevato e a ml. 4,50 da quello non sopraelevato.
- 68.3 Le tende e i tendoni per i negozi, i balconi e le pensiline sono ammessi sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno ml. 8,00.
L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede, diminuita di cm. 40.

- Art.69 Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico - Passi carrabili.
- 69.1 L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
- 69.2 Sono ammesse in particolare la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro. Le griglie di areazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- 69.3 Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
- 69.4 I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e le modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.
- Art.70 Recinzioni.
- 70.1 Le aree non edificate, fronteggianti spazi pubblici, devono essere delimitate e recintate. Qualora lo ritenesse opportuno, il responsabile del servizio può ordinare che le aree libere vengano recintate con rete metallica al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro e di igiene.
- 70.2 Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
- 70.3 Le recinzioni interne ed esterne devono essere a giorno, con muro pieno di altezza massima non superiore a ml. 1,20. In casi particolari sono tollerate, solo sui confini interni, recinzioni di muro pieno aventi altezza massima di ml. 2,20, misurata dalla quota del più basso dei terreni ad essa contigui, purché vi sia accordo tra i confinanti.

- 70.4 Nelle sole zone artigianali e industriali, sono consentite, anche su strada, recinzioni piene con altezza non superiore a ml. 2,20, purché il Comune riconosca la loro compatibilità con l'ambiente e la loro necessità.
- Art.71 Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari.
- 71.1 I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.
I chioschi a carattere permanente debbono essere oggetto di regolare Concessione edilizia.
I chioschi a carattere stagionale sono subordinati ad Autorizzazione.
La larghezza minima del percorso stradale non deve essere da essi ridotta.
- 71.2 Il collocamento dei chioschi su area pubblica, ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
- 71.3 Le concessioni relative ai chioschi a carattere permanente sono onerose, salvo quelle relative ad aree pubbliche concesse in diritto di superficie nei casi previsti dalla normativa urbanistica generale.
- 71.4 E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere.
Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro della località.
- 71.5 Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.
- Art.72 Depositi di materiali.
- 72.1 Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o accatastati. Sono ammessi invece nelle zone produttive purché contornati da alberi, o opportuna recinzione quando, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità delle persone.
- 72.2 Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed auto mezzi in demolizione, nonché i parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha

l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

72.3 Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di Autorizzazione, a norma del presente Regolamento Edilizio.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

72.4 Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego dell'Autorizzazione o dell'apposita ingiunzione da parte del responsabile del servizio.

Art.73 Autorimesse private.

73.1 La costruzione di autorimesse private, unicamente ai fini della distanza tra fabbricati e della distanza dal ciglio stradale, dovrà rispettare le distanze minime, rispettivamente di ml.5,00 e ml.3,00, purché l'altezza delle autorimesse non sia superiore a m.2,50.

Art.74 Antenne televisive.

74.1 I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo-scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo-scala.

74.2 I nuovi edifici aventi più di due corpi-scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art.75 Adeguamento degli edifici non regolamentari.
- 75.1 Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione edilizia rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.
- 75.2 Gli edifici esistenti e non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento edilizio devono, in caso di ristrutturazione o ricostruzione, adeguarsi alle presenti norme.
- 75.3 Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento e adeguamento tecnologico, il responsabile del servizio deve sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario, a norma dell'art. 220 del RD n°1265/1934, ed inoltre, in occasione di tali lavori, può ordinare, sentita la Commissione Edilizia, la rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, aggetti e sporgenze, ecc.
- 75.4 Entro due anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati debbono provvedere:
- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
 - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
 - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano bisogno.
- 75.5 Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antibagno;
 - i gabinetti comuni a più appartamenti;
 - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno.
- 75.6 In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.
- Art.76 Pubblicazione del Regolamento edilizio.
- 76.1 La pubblicazione del presente Regolamento Edilizio deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.
- Art.77 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

- 77.1 Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni o manufatti la cui concessione edilizia o autorizzazione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.
- Art.78 Abolizione del precedente Regolamento Edilizio.
- 78.1 Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia, e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio s'intendono abrogati.
- Art.79 Varianti al Regolamento Edilizio.
- 79.1 Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente Regolamento Edilizio e le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la approvazione.
- Art.80 Facoltà di deroga.
- 80.1 Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n° 1357 del 21/12/1955 e n° 765/1967, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
- 80.2 L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e previo nulla-osta previsto dall'art.3 della legge 21.12. 1955 n° 1357 e successive modifiche.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio -----	pag. 2
Art. 2 Osservanza del Regolamento Edilizio-----	pag. 2
Art. 3 Compiti della Commissione Edilizia. -----	pag. 3
Art. 4 Composizione della Commissione Edilizia -----	pag. 3
Art. 5 Sedute della Commissione Edilizia -----	pag. 4
Art. 6 Parametri urbanistici -----	pag. 5
Art. 7 Parametri edilizi -----	pag. 6
Art. 8 Computo dei volumi nei terreni in declivio-----	pag. 8
Art. 9 Saturazione degli indici-----	pag. 9
Art.10 Criteri di misurazione delle distanze -----	pag. 9

TITOLO II° - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art.11 Interventi ed obblighi connessi -----	pag. 12
Art.12 Definizione ed attuazione degli interventi -----	pag. 12
Art.13 Elementi costitutivi dei piani di intervento urbanistico preventivo -----	pag. 13
Art.14 Convenzione dei Piani di Lottizzazione-----	pag. 15
Art.15 Approvazione ed attuazione dei Piani di Lottizzazione -----	pag. 16
Art.16 Rilascio ed uso della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione -----	pag. 17
Art.17 Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione -----	pag. 19
Art.18 Rilascio e pubblicazione della Concessione Edilizia-----	pag. 19
Art.19 Efficacia e validità della Concessione Edilizia-----	pag. 20
Art.20 Carattere della Concessione Edilizia-----	pag. 20
Art.21 Annullamento o decadenza della Concessione Edilizia -----	pag. 21
Art.22 Concessione Edilizia e Autorizzazione in Sanatoria -----	pag. 22
Art.23 Interventi per nuove costruzioni -----	pag. 22
Art.24 Interventi di ristrutturazione -----	pag. 24
Art.25 Interventi per opere interne-----	pag. 26
Art.26 Interventi di manutenzione ordinaria -----	pag. 27
Art.27 Interventi di manutenzione straordinaria -----	pag. 28
Art.28 Altri interventi soggetti ad Autorizzazione -----	pag. 29
Art.29 Interventi per opere minori -----	pag. 30
Art.30 Interventi di restauro e di risanamento conservativo -----	pag. 31
Art.31 Interventi eseguibili d'urgenza -----	pag. 31
Art.32 Varianti al progetto in corso d'opera -----	pag. 31
Art.33 Richiesta e consegna dei punti fissi e dei capisaldi di riferimento -----	pag. 32
Art.34 Comunicazione di inizio dei lavori-----	pag. 32
Art.35 Disciplina del cantiere e occupazione temp. di area pubblica-----	pag. 33
Art.36 Interruzione dei lavori -----	pag. 34

TITOLO III°- REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art.37 Manutenzione e revisione periodica degli edifici e delle aree-----	pag. 37
Art.38 Sospensione dei lavori -----	pag. 37
Art.39 Contravvenzioni e sanzioni penali -----	pag. 38
Art.40 Demolizione d'ufficio e acquisizione delle opere-----	pag. 39

TITOLO IV° - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ

Art.41	Classificazione dei locali	pag. 42
Art.42	Requisiti morfologici di abitabilità per gli edifici in genere	pag. 43
Art.43	Requisiti di abitabilità per gli edifici soggetti restauro	pag. 44
Art.44	Caratteri distributivi e compositivi	pag. 44
Art.45	Presenza di attrezzature e servizi	pag. 44

TITOLO V° - DESTINAZIONE D'USO E LICENZA D'USO

Art.46	Impegnativa di osservanza alla destinazione d'uso	pag. 47
Art.47	Destinazioni d'uso - Mutamenti delle stesse	pag. 47
Art.48	Licenza di utilizzazione	pag. 48

TITOLO VI° - FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DI USO PUBBLICO E DEGLI EDIFICI DA PARTE DI PERSONE CON RIDOTTE O IMPEDITE POSSIBILITA' MOTORIE

Art.49	Disposizioni generali	pag. 52
Art.50	Accesso alle costruzioni	pag. 52
Art.51	Spostamento all'interno delle strutture edilizie	pag. 52
Art.52	Ascensori	pag. 53
Art.53	Edifici residenziali	pag. 54
Art.54	Simbolo di accessibilità	pag. 54

TITOLO VII° - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE E DI SICUREZZA

Art.55	Isolamento dall'umidità	pag. 56
Art.56	Caratteristiche di resistenza al fuoco e requisiti di sicurezza	pag. 56

TITOLO VIII° - CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Art.57	Ambito di applicazione delle norme	pag. 60
Art.58	Impianti di riscaldamento	pag. 60
Art.59	Impianti di produzione di acqua calda	pag. 60
Art.60	Isolamento termico degli edifici	pag. 60
Art.61	Documentazione	pag. 61
Art.62	Controlli e verifiche	pag. 62

TITOLO IX° - FRUIBILITA' DELL'ENERGIA SOLARE

Art.63	Disposizioni generali	pag. 64
Art.64	Sistemi solari passivi	pag. 64
Art.65	Pannelli Solari	pag. 64

TITOLO X° - PRESCRIZIONI VARIE

Art.66 Targhe stradali, numeri civici e segnali di circolazione -----	pag. 66
Art.67 Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici. -----	pag. 66
Art.68 Elementi in aggetto -----	pag. 66
Art.69 Occupazione permanente di suolo; Passi carrabili -----	pag. 67
Art.70 Recinzioni. -----	pag. 67
Art.71 Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari.-----	pag. 68
Art.72 Depositi di materiali -----	pag. 68
Art.73 Autorimesse private -----	pag. 69
Art.74 Antenne televisive-----	pag. 69

TITOLO XI°- NORME TRANSITORIE E FINALI pag.100

Art.75 Adeguamento degli edifici non regolamentari -----	pag. 71
Art.76 Pubblicazione del Regolamento Edilizio-----	pag. 71
Art.77 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio -----	pag. 72
Art.78 Abolizione del precedente Regolamento Edilizio -----	pag. 72
Art.79 Varianti al Regolamento Edilizio-----	pag. 72
Art. 80 Facoltà di deroga -----	pag. 72