

Comune di Roncade

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



piano regolatore generale

legge regionale 27 giugno 1985, n° 61

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON D.C.C. N° 22 DEL 22.05.1993
APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE CON D.G.R. N° 2153 DEL 19.04.1995
PUBBLICATO SUL B.U.R. N° 53 DEL 09.06.1995 - IN VIGORE DAL 24.06.1995

VARIANTE PARZIALE 1998

Lettera 1) comma 4° articolo 50 L.R. 61/1985 (L.R. 21/1998)

ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON D.C.C. N° 13 DEL 23.02.1999

APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON D.C.C. N.87 DEL 9.11.1999

Regolamento Edilizio

Paolo Furlanetto – urbanista
Giorgio Gazzola - architetto

Il sindaco: Ivano Sartor
L'ufficio tecnico – Alessandro Lillo
Il segretario: Luigi Iacono

Roncade,

SOMMARIO

CAPITOLI E TITOLI

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Titolo 1° Natura e scopi del regolamento
- Titolo 2° Concessioni ed autorizzazioni edilizie
- Titolo 3° Commissione Edilizia Comunale
- Titolo 4° Esecuzione e controllo delle opere
- Titolo 5° Uso dei fabbricati e dei manufatti

CAPITOLO II NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

- Titolo 1° Caratteristiche edilizie
- Titolo 2° Aspetto degli edifici e degli spazi
- Titolo 3° Prescrizioni di carattere speciale

CAPITOLO III NORME IGIENICO-SANITARIE

- Titolo 1° Prescrizioni igienico-costruttive
- Titolo 2° Rifiuti gassosi, liquidi, solidi
- Titolo 3° Requisiti degli ambienti interni
- Titolo 4° Costruzioni di speciale destinazione

CAPITOLO IV STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- Titolo 1° Norme di buona costruzione
- Titolo 2° Prevenzione dei pericoli di incendio
- Titolo 3° Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

CAPITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Titolo 1° Disposizioni transitorie
- Titolo 2° Disposizioni finali

INDICE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 1	Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	pag. 7
Articolo 2	Richiamo a disposizioni di legge e regolamento	pag. 7
Articolo 3	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori	pag. 7

Titolo II OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

Articolo 4	Opere soggette a concessione	pag. 8
Articolo 5	Opere soggette ad autorizzazione	pag. 8
Articolo 6	Opere soggette a denuncia e/o a comunicazione	pag. 9
Articolo 6 bis	Particolari opere soggette a denuncia e/o a comunicazione	pag.10
Articolo 7	Opere di competenza comunale	pag.10
Articolo 8	Opere dello Stato di Enti delegati	pag.10
Articolo 9	Piani Urbanistici attuativi d'ufficio	pag.10

Titolo III TITOLARITA' DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Articolo 10	Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e/o l'autorizzazione e a dar comunicazione	pag. 12
-------------	---	---------

Titolo IV MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Articolo 11	Domande di autorizzazione e concessione	pag. 14
Articolo 12	Norme per la presentazione dei progetti	pag. 15
Articolo 13	Certificazioni di competenza di organi diversi dall'amministrazione comunale	pag. 18
Articolo 14	Autorizzazioni accessorie di competenza dell'amministrazione comunale o da richiedere tramite la stessa	pag. 18
Articolo 15	Piani urbanistici attuativi (PUA)	pag. 19
Articolo 16	Domanda di approvazione di un pianourbanistico attuativo	pag. 19
Articolo 17	Elaborati tecnici del piano di lottizzazione (PL)	pag. 20
Articolo 18	Elaborati tecnici del piano di recupero di iniziativa privata (PR)	pag. 22

Titolo V FASE ISTRUTTORIA E PARERI

Articolo 19	Presentazione, istruttorie, pareri obbligatori sulla domanda di concessione	pag. 24
-------------	---	---------

Articolo 20	Procedure di presentazione, istruttoria ed approvazione dei piani attuativi	pag. 24
Titolo VI	DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE	
Articolo 21	La concessione	pag. 26
Articolo 22	Onerosità della concessione	pag. 26
Articolo 23	Alternativa al pagamento dei costi di urbanizzazione	pag. 27
Articolo 24	Concessione gratuita	pag. 27
Articolo 25	Edilizia convenzionata	pag. 27
Articolo 26	Validità della concessione e dell'autorizzazione	pag. 28
Titolo VII	MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI	
Articolo 27	Modalità di rilascio delle concessioni ed autorizzazioni a costruire	pag. 29
Articolo 28	Determinazioni sulla domanda, rilascio e ritiro della concessione o autorizzazione	pag. 29
Titolo VIII	ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	
Articolo 29	Punti di linea e di livello	pag. 30
Articolo 30	Inizio e termine dei lavori	pag. 30
Articolo 31	Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	pag. 31
Articolo 32	Vigilanza sulle costruzioni	pag. 31
Articolo 33	Annullamento della concessione	pag. 31
Articolo 34	Riscossione delle sanzioni	pag. 32
Articolo 35	Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	pag. 32
Articolo 36	Evidenza della concessione o dell'autorizzazione	pag. 32
Titolo IX	VARIANTI AL PROGETTO	
Articolo 37	Varianti al progetto di concessione	pag. 33
Articolo 38	Titolarità della concessione	pag. 33
Titolo X	LA COMMISSIONE EDILIZIA	
Articolo 39	Competenze della commissione edilizia comunale	pag. 34
Articolo 40	Composizione della commissione edilizia comunale	pag. 34
Articolo 41	Funzionamento della commissione edilizia comunale	pag. 35
Titolo XI	USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	
Articolo 42	Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità	pag. 37

Articolo 43	Agibilità di edifici specifici e d'uso collettivo	pag. 37
Articolo 44	Utilizzazione abusiva delle costruzioni	pag. 38
Articolo 45	Inibizione dell'abitabilità o agibilità dei fabbricati	pag. 38

PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Titolo I CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 46	Decoro degli edifici	pag. 39
Articolo 47	Decoro degli spazi	pag. 39
Articolo 48	Cortili	pag. 39
Articolo 49	Cavedi o chiostrine	pag. 40
Articolo 50	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag. 40
Articolo 51	Illuminazione dei sotterranei	pag. 41
Articolo 52	Comignoli, antenne mensole e sovrastrutture varie	pag. 41
Articolo 53	Recinzioni	pag. 41
Articolo 53 bis	Pertinenze degli edifici	pag. 42
Articolo 54	Alberature	pag. 42
Articolo 55	Coperture	pag. 42
Articolo 56	Scale esterne	pag. 42
Articolo 57	Marciapiedi	pag. 42
Articolo 58	Portici e passaggi coperti privati gravati da servitù di uso pubblico	pag. 43
Articolo 59	Edicole	pag. 43
Articolo 60	Cabine telefoniche e pensiline	pag. 44
Articolo 61	Antenne radiotelevisive	pag. 44
Articolo 62	Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 44
Articolo 63	Numeri civici	pag. 45

PARTE TERZA NORME IGIENICO SANITARIE

Titolo I PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Articolo 64	Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 46
Articolo 65	Protezione dell'umidità	pag. 46
Articolo 66	Requisiti termici, acustici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione degli immobili	pag. 46
Articolo 67	Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 46

Titolo II IMPIANTI TECNICI

Articolo 68	Impianti di riscaldamento	pag. 48
Articolo 69	Impianti elettrici	pag. 48

Articolo 70	Impianti di ascensore	pag. 48
Articolo 71	Ventilazione meccanica	pag. 48
Articolo 72	Condizionamento d'aria	pag. 49
Articolo 73	Fognature	pag. 49
Articolo 74	Norme per la sicurezza degli impianti	pag. 49

Titolo III REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Articolo 75	Parametri abitativi	pag. 50
Articolo 76	Classificazione dei locali	pag. 50
Articolo 77	Locali abitabili	pag. 50
Articolo 78	Locali per i servizi igienici	pag. 52
Articolo 79	Scale, ascensori ringhiere e parapetti	pag. 52
Articolo 80	Corridoi e disimpegni	pag. 52
Articolo 81	Locali accessori al piano terreno, seminterrati e scantina	pag. 53

Titolo IV COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Articolo 82	Edifici e locali di uso collettivo	pag. 54
Articolo 83	Barriere architettoniche	pag. 54
Articolo 84	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 54
Articolo 85	Edifici residenziali a servizio dell'agricoltura	pag. 54
Articolo 86	Annessi rustici ed impianti a servizio dell'agricoltura	pag. 55

PARTE QUARTA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 87	Stabilità delle costruzioni	pag. 56
Articolo 88	Manutenzioni e restauri	pag. 56
Articolo 89	Provvedimenti per le costruzioni pericolanti	pag. 56

Titolo II PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

Articolo 90	Locali per la lavorazione e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 57
Articolo 91	Impiego di strutture lignee	pag. 58
Articolo 92	Prevenzione dai pericoli d'incendio	pag. 58

Titolo III CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 93	Opere provvisionali	pag. 59
Articolo 94	Scavi e demolizioni	pag. 59
Articolo 95	Accumulo di materiali	pag. 60
Articolo 96	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico Artistico	pag. 60

PARTE QUINTA DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 97	Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 61
Articolo 98	Norme abrogate	pag. 61
Articolo 99	Sanzioni	pag. 61
Articolo 100	Poteri di deroga	pag. 61

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio Comunale (d'ora in poi denominato RE) disciplina le attività di costruzione, demolizione, trasformazione dell'ambiente fisico, utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo nonché i controlli sull'esecuzione delle opere e sulla loro destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente RE obbliga, in quanto non contrasti con atti normativi primari quali leggi statali e/o regionali o atti aventi forza di legge.

Le norme del presente RE prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia urbana e rurale, polizia mortuaria del Comune ed altri in precedenza emanati.

Articolo 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente RE, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto.

Articolo 3 RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ DI PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI

L'osservanza del presente RE non limita le responsabilità stabilite dalle leggi vigenti per i committenti, i titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori debbono essere nell'ambito delle rispettive competenze ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

Con riferimento alla responsabilità di cui al primo comma del presente articolo, il Sindaco deferisce ai rispettivi Ordini o Collegi professionali, affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che, in qualità di progettisti, di direttori dei lavori responsabili della sicurezza o collaudatori, per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarano dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigenti o dei progetti approvati.

TITOLO II OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

Articolo 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire, nell'ambito del territorio comunale, le opere di cui al comma successivo deve esserne fatta preventiva richiesta al Responsabile del Servizio Tecnico con le modalità previste dal presente Regolamento.

E' prescritta la concessione per:

- a) le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, gli ampliamenti degli edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti nell'articolo 31, punto e) dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457 (*ved. nota 1*) (da ora in poi L. 457/78 e dalle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (da ora in poi NA);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti nell'articolo 31, punto d) dalla L. 457/78 (*ved. nota 1*) e dalle NA;
- d) le variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni, mediante opere a ciò preordinate;
- e) i collocamenti, le modificazioni e le rimozioni di chioschi, edicole, distributori di carburante, etc.;
- f) la costruzione e la modificazione di tombe e di edicole funerarie;
- g) l'esecuzione di opere di urbanizzazione;
- h) l'apertura di strade, costruzione di ponti ed altri manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- i) la costruzione di locali nel sottosuolo;
- j) negli insediamenti produttivi nel caso di variazione del tipo di attività produttiva secondo le classifiche ISTAT.

Fermo restando l'obbligo del ritiro della concessione prima dell'inizio dei lavori, la concessione edilizia deve essere nuovamente richiesta nel caso vengano effettuate, in corso d'opera, varianti non sostanziali ai sensi dell'articolo 97 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 (da ora in poi LR 61/85) ai progetti oggetto di concessione, con esclusione dei casi soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge 662/96 e succ. modifiche ed integrazioni .

Articolo 5 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Per eseguire, nell'ambito del territorio Comunale, le opere di cui al comma successivo, deve esserne fatta preventiva richiesta al Responsabile del Servizio Tecnico con le modalità previste dall'Ufficio comunale competente e dalle vigenti normative.

E' prescritta l'autorizzazione per:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti nell'articolo 31, punto b) dalla L. 457/78 (*ved. nota 1*) e dalle NA;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo come definiti nell'articolo 31, punto c) dalla L. 457/78 (*ved. nota 1*) e dalle NA;
- c) il collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, controfinestre, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi ed altre decorazioni cimiteriali, fontane, ecc.;
- d) la sistemazione di aree aperte al pubblico quali parchi e giardini, impianti sportivi all'aperto senza creazione di volumetrie, etc.;

- e) l'installazione di costruzioni a carattere provvisorio, ancorchè prefabbricate, (autorimesse, box, tettoie, ecc.), collocazione di case mobili, involucri mobili, etc. insistenti sul suolo anche se privi di ormeggi fissi, tendoni, vetture e simili utilizzati non come mezzi di trasporto ma per la permanenza stabile di persone o la custodia o il deposito di beni;
- f) strutture accessorie o pertinenziali quali pompeiane, pergolati, gazebi, prefabbricati in legno.
- g) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o le esposizioni di merci a cielo libero;
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- i) gli scavi a carattere permanente, l'abbattimento di alberi d'alto fusto individuati nelle cartografie del Piano Regolatore Generale (da ora in poi PRG), la modifica delle aree a bosco;
- j) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- k) le recinzioni, gli accessi pedonali e carrai;
- l) la messa a dimora e abbattimento di alberi ad alto fusto qualora ricadenti nelle zone di verde privato di cui all'art.48 delle NA o qualora ricadenti nelle aree di salvaguardia degli edifici di cui all'art.47 comma 1° delle NA ;
- m) il collocamento, modificazione e rimozione di serbatoi;
- n) parcheggi di pertinenza realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati ai sensi della L.122/89;
- o) la ricomposizione ambientale di cave abbandonate e dismesse, ai sensi dell'art.36 della L.R. 7.9.1982, n.44 e dell'art. 76 della L.R. 27.6.1985, n.61.
- p) gli interventi edilizi di cui all'art.7 comma 2° della L.13/89 (ved. nota 2).

Articolo 6 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA E/O A COMUNICAZIONE

Sono soggette a denuncia le sotto elencate opere, fatto salvo quanto previsto per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs n. 490/1999 e quanto previsto per singoli edifici nelle vigenti NA:

- a) le opere di ordinaria manutenzione come definiti nell'articolo 31, punto a) dalla L. 457/78 (ved. nota 1) e dalle NA, semprechè vengano mantenute le caratteristiche in atto;
- b) la manutenzione e sistemazione del verde privato esistente relativamente alle zone di verde privato di cui all'art.48 delle NA e alle aree di salvaguardia degli edifici di cui all'art.47 comma 1° delle NA ;
- c) le opere di assoluta urgenza disposte dal Sindaco;
- d) la costruzione di strutture da cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- e) le opere di ricerca geognostica che abbiano carattere temporaneo e siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità dell'avente titolo, che si estende anche alla valutazione dell'ammissibilità delle opere di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere, in qualsiasi tempo, accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso le opere eseguite non rientrino tra

quelle di manutenzione ordinaria o siano, per altro verso, in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione edilizia:

- a) le opere interne alle costruzioni nei limiti e con le modalità indicate all'art.26 della L.47/85. A tal fine il proprietario dell'unità immobiliare, contestualmente all'inizio dei lavori deve presentare al Responsabile del Servizio Tecnico una relazione, a firma di un professionista abilitato che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
- b) le opere edilizie di cui all'art.2 della L.13/89 così come stabilito dall'art.7 della legge stessa (*ved.nota 2*).

Articolo 6 bis PARTICOLARI OPERE SOGGETTE A DENUNCIA E/O A COMUNICAZIONE

E' data facoltà, per gli interventi previsti dall'articolo 2, comma 60, punto 7 della L. 662/96 e successive integrazioni, presentare Denuncia di Inizio Attività edilizia, secondo le modalità di cui ai punti 8, 9, 10, 11 e 12 del predetto articolo.

Analoga procedura è ammessa per i lavori di restauro approvati ai sensi dell'art.23 del D.lgs n.490/1999 così come stabilito dall'art.36 del decreto stesso.

Articolo 7 OPERE DI COMPETENZA COMUNALE

L'approvazione del progetto esecutivo di un opera pubblica da parte dell'Organo Comunale competente ha i medesimi effetti della autorizzazione o della concessione edilizia.

Per l'esecuzione delle stesse devono essere acquisiti, oltre al parere della Commissione Edilizia Comunale (da ora in poi CEC), tutte le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, nulla osta e assensi richiesti dalla Normativa vigente. A tal fine il Sindaco, su proposta del responsabile unico del procedimento nominato ai sensi dell'art.7 della L.109/94 e s.m.i., può convocare una conferenza dei servizi ai sensi dell'art.14 della legge 7 Agosto 1990, n.241 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche devono essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che ne attesti la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Articolo 8 OPERE DELLO STATO O DI ENTI DELEGATI

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministratori Statali e comunque insistenti su aree appartenenti al Demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'articolo 10 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765 (da ora in poi L. 765/67) e sue successive modificazioni.

Articolo 9 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO

Quando, entro i limiti stabiliti ai sensi del 2 comma degli articoli 15 e 16 della LR. 61/85 e dalla L. 17 febbraio 1992, n. 179 (da ora in poi L. 179/92), tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, non si

verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un Piano urbanistico attuativo (d'ora in poi PUA) d'iniziativa privata, il Sindaco provvede alla sua redazione d'ufficio prevedendo anche i termini per la sua attuazione; lo notifica quindi ai proprietari interessati i quali, entro 15 giorni dalla notifica, possono presentare le loro osservazioni.

Raccolte ed esaminate queste ultime, il Sindaco propone il progetto di PUA d'ufficio al Consiglio Comunale per la sua approvazione; il PUA è approvato e diviene esecutivo ai sensi del 6° e 7° comma dell'articolo 60 della LR 61/85.

L'approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni 10, tale durata è prorogabile dal Consiglio comunale per un ulteriore periodo non superiore a 5 anni.

Il PUA è depositato ed il deposito notificato ai sensi dell'articolo 53 della LR. 61/85 ed entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione, all'albo pretorio del Comune, dell'avviso dell'avvenuto deposito.

Il PUA viene attuato, entro i termini di cui al primo comma del presente RE, con le modalità e per gli effetti di cui al 2° comma e seguenti dell'articolo 57 della LR. 61/1985.

TITOLO III TITOLARITA' DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Articolo 10 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E/O L'AUTORIZZAZIONE E A DAR COMUNICAZIONE

Hanno titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione, e a dar comunicazione per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5 i soggetti di seguito elencati:

1. il proprietario del suolo;
2. il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'articolo 952 del Codice Civile);
3. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'articolo 955 del Codice Civile);
4. l'enfiteuta (ai sensi dell'articolo 959 e 960 del Codice civile) solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario di diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
5. l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli articoli 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) solo per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
6. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'articolo 1065 del Codice Civile) solo per la manutenzione e le trasformazioni inerenti al loro titolo;
7. il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile);
8. l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte, solo per i miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
9. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
10. il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario
 - b) l'assegnatario delle terre incolte;
 - c) il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - d) il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - e) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice;
 - f) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'articolo 700 del Codice di Procedura Civile.
11. i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
 - a) il tutore;
 - b) il curatore solo per la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro conservativo;
12. gli Enti Pubblici per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza
13. le aziende erogatrici di pubblici servizi.

Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:

- a) per i casi di cui ai punti da 1. a 6. mediante certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli articoli 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure titolo di proprietà o titoli equivalenti;
- b) per i casi di cui ai punti 7. E 8. mediante il contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile;
- c) per il caso di cui al punto 9. mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;

- d) per il caso in cui ai punti 10. e 11. mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
- e) per il caso in cui al punto 12. dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente che ha titolo al godimento del bene in questione; essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti da 1. a 11. riferiti all'Ente rappresentato ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;
- f) per il caso in cui al punto 13., qualora non possa essere allegato uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa oppure un impegno unilaterale del proprietario del suolo a richiedere la concessione o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'esecuzione dell'intervento.

L'attestazione del titolo di cui sopra può essere effettuata con copia del titolo stesso dichiarata conforme all'originale dal titolare interessato.

TITOLO IV MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Articolo 11 DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE; GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 5, bollate a termini di legge, redatte su modelli a stampa eventualmente predisposti dal Comune debbono essere indirizzate al Responsabile del Servizio Tecnico.

Alle domande di cui al comma precedente debbono essere allegati i grafici di progetto in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 12 e complete di ogni altra documentazione richiesta; possono essere richieste ulteriori copie per le necessità di Enti tenuti ad esprimere il loro parere sulla richiesta concessione od autorizzazione.

La domanda e tutti gli elaborati prescritti al successivo articolo 12 debbono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- b) dal progettista delle opere.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone: nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve esserne indicata la denominazione, i nomi dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella richiesta di concessione e/o autorizzazione o successivamente, ma comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali sottoscrivono per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo articolo 30.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di legge o regolamento nonché delle prescrizioni e modalità esecutive fissate all'atto di concessione e/o autorizzazione.

Qualora la documentazione allegata alla istanza risulti incompleta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento richiede l'integrazione della stessa; il termine di sessanta giorni di cui all'art. 60 della L.662/96 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Qualunque progetto può essere preceduto da un elaborato di massima, allegato ad una domanda in bollo sottoscritta dal richiedente e dal progettista, intesa ad ottenere un parere preliminare in ordine alla soluzioni urbanistiche e compositive comunque non impegnativo per l'Amministrazione Comunale.

Le concessioni edilizie richieste su aree soggette a concessione a lottizzare, dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione a lottizzare cui si riferiscono ed indicare chiaramente, su un ampio stralcio planimetrico della lottizzazione, il lotto in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia, su domanda degli aventi titolo, il Certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

Il contenuto del documento di cui al precedente comma ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio; in caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati s'intendono decaduti.

Articolo 12 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I grafici illustrativi del progetto debbono essere presentati in dimensioni unificate (norme UNI) e ripiegati nel formato UNI A4.

Debbono in ogni caso comprendere:

1. una planimetria della località in scala 1:5.000, ricavata dalla Carta tecnica regionale (da ora in poi CTR), aggiornata alla data di presentazione del progetto, comprendente punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato;

2. una planimetria della località in scala 1:2.000, ricavata da cartografia catastale, con inseriti i numeri dei mappali interessati e le altre indicazioni necessarie ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste all'articolo 4, un'estratto del PRG con inserita l'opera progettata e l'area di pertinenza, segnate con colori indelebili (rosso per il manufatto e verde per l'area) con indicazione della destinazione d'uso del manufatto nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'articolo 4, i progetti devono inoltre contenere:

- per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

1. una relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva con i dati previsti dal DM 3.10.75 n. 9816 che precisi:

a) per gli edifici residenziali la superficie utile abitativa e la superficie destinata a servizi ed accessori, complessiva e per ciascuna unità immobiliare;

b) per gli edifici (o parte di essi) destinati ad attività turistica, commerciale o direzionale, la superficie netta di detti ambienti, nonché dei locali accessori;

a) per gli edifici destinati ad attività industriale, artigianale od agricola la superficie al netto da murature o pilastri;

2. una planimetria in scala 1:500, rilevata tipograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare:

a) l'andamento plani-altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, comprendente anche i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi;

b) gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni;

c) la larghezza delle strade prospicienti il lotto;

devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

3. una planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, le pavimentazioni, gli eventuali punti luce esterni alla recinzione (per quest'ultimo caso sono inoltre richiesti gli elaborati del successivo punto e.);

4. le piante di tutti i vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore ad 1:500, quotate e con indicate le superfici ed il volume dei singoli locali al netto di murature, pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e la precisa indicazione della destinazione dei locali; per i

capannoni industriali, i laboratori artigianali, i magazzini, i depositi, ecc., deve essere inoltre indicata la specifica attività da svolgere;

5. la pianta in scala non inferiore ad 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);

6. tutti i prospetti esterni in scala non inferiore ad 1:50 con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;

7. non meno di una significativa sezione verticale quotata, in scala non inferiore ad 1:50, con indicata la quota delle altezze ed il riferimento a terra corrispondente a quello indicato al punto 2. del presente articolo;

8. una planimetria del fabbricato in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione della rete e degli impianti di smaltimento delle acque reflue, sia civili che meteoriche, estesi fino alle reti collettrici, nonché le caratteristiche volumetriche del vano di sedimentazione e digestione della fossa tipo Imhoff;

9. i dati metrici relativi al fabbricato, all'area destinata a parcheggio e ogni altro indice previsto dal PRG vigente;

9 bis. Scheda tecnica di cui alla Delibera regionale 1887/1997 circolare regionale 13/97 insediamenti produttivi e del terziario;

10. una copia autenticata dell'atto notarile di proprietà o altro titolo che legittimi a richiedere la concessione con allegato estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio tecnico erariale in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione del progetto;

11. dichiarazione di consenso al vincolo, qualora richiesta dall'Ufficio tecnico comunale;

12. riproduzione fotografica della zona interessata dell'intervento.

Gli elaborati di cui ai commi 4, 6, 7, possono essere presentati in scala 1:100; in questo caso deve essere prodotto almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in opportuna scala, con l'indicazione delle particolarità morfologiche, dei materiali e dei colori.

- per gli ampliamenti, le sopraelevazioni le ristrutturazioni, i restauri e le opere di manutenzione straordinaria:

1. valgono le prescrizioni di cui al comma precedente, sia per lo stato di fatto che per il progetto di sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici da individuare con colori diversi ed indelebili (giallo per le demolizioni e rosso per le parti da costruire);

2. il computo metrico estimativo ai fini della determinazione del contributo relativo al costo di costruzione secondo le norme vigenti, oppure equivalente dichiarazione del tecnico progettista e del proprietario.

- per le demolizioni totali e/o parziali degli edifici:

1. le piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore ad 1:100 dello stato di fatto, con indicazione in colore indelebile delle parti da demolire (giallo);

2. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

- per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chioschi, edicole distributori di combustibile, tombe, edicole funerarie ed opere di cui all'articolo 5, lett. C):

1. una planimetria quotata in scala non inferiore ad 1:100, qualora necessaria;

2. tutti i prospetti e almeno una sezione significativa, quotati, in scala non inferiore ad 1:20;

3. le indicazioni relative ai materiali e ai colori.

- per nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, modificazione di recinzioni:

1. una planimetria in scala 1:200 illustrante l'andamento planimetrico della recinzione e di quelle limitrofe;

2. almeno una sezione significativa ed prospetto, in scala non inferiore ad 1:200;

3. una sezione trasversale in scala non inferiore ad 1:50 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

4. l'indicazione di materiali usati.

- per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, l'abbattimento di alberi, la modifica delle aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

1. una planimetria, quotata ed in scala non inferiore ad 1:500, dello stato attuale e della definitiva sistemazione in progetto con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da abbattere e piantare e dei manufatti da costruire;

2. piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati ed in scala adeguata.

- per la costruzione di locali nel sottosuolo:

1. le piante quotate di tutti i piani in scala non inferiore ad 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;

2. almeno una sezione verticale significativa, quotata ed in scala non inferiore ad 1:100.

- per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi, ecc.:

1. una relazione illustrativa;

2. le piante ed i prospetti quotati delle opere da eseguire, in scala non inferiore ad 1:100.

- per le mostre ed i depositi all'aperto:

1. una relazione illustrativa;

2. la planimetria dell'area, in scala non inferiore ad 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alle recinzioni, alle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

- per le varianti da apportare a progetti approvati:

1. il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore indelebile (rosso per le modifiche e giallo per lo stato precedentemente approvato).

- per tutti gli interventi per cui sia prescritta la concessione edilizia, nelle zone non assoggettate a PUA, è prescritta la presentazione di:

1. una tavola in scala non inferiore ad 1:500 in cui vengano messi in evidenza:

a) il contesto urbanistico in cui viene inserito il manufatto con evidenziati i fabbricati limitrofi nonché le aree libere con indicazione delle proprietà. La CEC potrà chiedere di estendere l'ampiezza del rilevamento quando si tratti di interventi di notevole impatto e/o di attività produttive e commerciali;

b) le opere di urbanizzazione nonché i servizi tecnologici esistenti e/o mancanti;

c) una dichiarazione d'impegno unilaterale, che formerà parte integrante della concessione, accompagnata da opportuna garanzia fideiussoria, con cui il richiedente si obblighi alla realizzazione nonché all'allacciamento alla rete dei servizi tecnologici indispensabili per realizzare l'intervento. Tale atto dovrà essere sottoscritto dal richiedente e approvato dalla Giunta municipale con apposita delibera.

d) il collaudo delle opere dovrà essere attestato da apposito verbale dell'Ufficio tecnico comunale, previa verifica effettuata anche contestualmente a quella di abitabilità, senza spese aggiuntive da parte del richiedente.

E' in facoltà del Responsabile del procedimento, anche su richiesta della CEC, chiedere, per una sola volta, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, certificazioni, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature, planivolumetrie, modine, simulacri in sito e ogni altra documentazione ritenuta necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta denuncia.

In tal caso i termini per la disposizione del procedimento amministrativo restano sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Articolo 13 CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione a particolari tipi di opere da eseguirsi e/o alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà ottenere preventivamente le autorizzazioni, i nulla-osta e le certificazioni sottoelencate, il cui rilascio compete a organi dall'Amministrazione comunale.

Tali documenti, ove ne ricorra la necessità, sono di norma da allegarsi alla domanda di concessione o autorizzazione; il richiedente potrà tuttavia riservarsi di effettuarne la consegna prima del rilascio della concessione o autorizzazione allegando, a comprova dell'effettuata richiesta, la ricevuta ottenuta all'organo competente al rilascio.

Il diniego da parte dell'organo competente, costituirà impedimento al rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Solo nel caso di cui al successivo punto 2. è consentita la presentazione della certificazione dopo il rilascio della concessione o dell'autorizzazione; essa dovrà comunque essere effettuata prima dell'inizio dei lavori.

Le certificazioni sono:

1. il nulla osta del comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge 27 dicembre 1941, n. 1570 (d'ora in poi L. 1570/41) e della Legge 13 maggio 1961, n. 469 (d'ora in poi L. 469/61);
2. la denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato-normale e/o precompresso e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 (da ora in poi L. 1086/71). La denuncia potrà essere effettuata anche dopo il rilascio della concessione o autorizzazione;
3. le autorizzazioni della Provincia o dell'ANAS, nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime;
4. l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente per territorio, nel caso d'interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39;
5. la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura richiesto dalla Legge Regionale 5 marzo 1985, n. 24 (da ora in poi LR. 24/85) e dall'articolo 88, 2° comma della LR. 61/85;
6. l'autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta regionale o del Genio civile competente per territorio, nei casi previsti dalla legge;
7. gli altri nulla-osta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 14 AUTORIZZAZIONI ACCESSORIE DI COMPETENZA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE O DA RICHIEDERE TRAMITE LA STESSA

In relazione al tipo di opera da eseguirsi e alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto d'intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente della concessione o autorizzazione edilizia dovrà ottenere le autorizzazioni sottoelencate il cui rilascio compete all'Amministrazione comunale o sono da richiedersi tramite la stessa che provvederà ad inoltrare la richiesta all'autorità competente al rilascio.

Esse sono:

a. l'autorizzazione allo scarico di acque reflue in pubblica fognatura, nei corsi d'acqua superficiali o sul suolo: si applicano le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

b. l'autorizzazione all'intervento su immobili o in località sottoposte a tutela in materia ambientale: l'autorizzazione è da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7 della L. 1497/39, dell'articolo 4 della Legge Regionale 6 marzo 1984, n. 11 (d'ora in poi LR. 11/84) e dell'articolo 1 della Legge 8 agosto 1985, n. 431 (da ora in poi L. 431/85). Essa è obbligatoria per gli interventi da eseguirsi su immobili vincolati della L. 1497/39 sino alla data in cui il vincolo viene notificato (ai sensi dell'articolo 6 della L. 1497/39) oppure alla data di pubblicazione degli elenchi delle località vincolate (ai sensi dell'articolo 2 della medesima L. 1497/1939) e della L. 431/85.

L'autorizzazione è rilasciata dal competente organo Regionale.

c. l'autorizzazione all'intervento nell'ambito di territori vincolati per scopi idrogeologici è da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui al Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (d'ora in poi RDL. 3267/23), al Regio Decreto 16 maggio 1926, n. 1126 (d'ora in poi RD. 1126/26) ed alla Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 (d'ora in poi LR. 52/78).

Articolo 15 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

La predisposizione, presentazione e approvazione dei PUA di iniziativa privata previsti nel PRG è regolata dalle disposizioni del presente RE.

Ai sensi dell'articolo 11 della LR. 61/85 i piani suddetti sono:

a. Piano di lottizzazione (da ora in poi PL);

b. Piano di recupero di iniziativa privata (da ora in poi PR).

Le procedure per la formazione e l'approvazione e l'efficacia dei PUA di iniziativa privata sono regolati dall'articolo 60 della LR. 61/85.

Articolo 16 DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La domanda di approvazione di un PUA di iniziativa privata, da redigersi in bollo, dovrà contenere la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

a. dai richiedenti,

b. dal progettista (tecnico abilitato all'esercizio della professione che agirà esclusivamente nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze), che dovranno indicare le proprie complete generalità, residenza e codice fiscale.

Alla domanda dovranno essere allegati:

1. i documenti attestanti i titoli dei proponenti il piano attuativo;

2. gli elaborati tecnici (in 4 copie) atti a consentire la valutazione della legittimità, nonché della validità formale e funzionale del PUA proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo articolo 26;

3. una copia dei pareri preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto; tali pareri riguarderanno di norma:
- a. l'energia elettrica;
 - b. il servizio telefonico;
 - c. la distribuzione idrica;
 - d. la raccolta delle acque meteoriche o reflue;
 - e. la distribuzione del gas;
4. dovranno inoltre presentare, qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'Amministrazione comunale:
- 4.1 l'autorizzazione della Provincia o dell'Anas nel caso in cui il PUA preveda la formazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali o la modificazione di quelli preesistenti;
- 4.2 l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e archeologici e/o della Soprintendenza ai beni architettonici nel caso in cui all'interno della zona in oggetto di piano attuativo ricadono immobili vincolati ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39;
- Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia poi prodotta prima dell'adozione del PUA stesso e ancora copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando militare territoriale, nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù di cui alla Legge 24 dicembre 1976, n. 898 (d'ora in poi L. 898/76);
5. dovranno inoltre presentare pareri, le autorizzazioni e le certificazioni degli Enti competenti qualora il PUA interessi aree ed immobili sottoposti ad uno dei seguenti vincoli:
- 5.1 vincolo idrogeologico e forestale ai sensi e per gli effetti di cui al RDL. 3267/23 e RD. 1126/26;
- 5.2 vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi e per gli effetti di cui alle L. 1497/39 e 431/85;
- 5.3 qualsiasi altro vincolo per il quale sia necessario il parere di un'autorità diversa dall'Amministrazione comunale.
6. dovrà essere sempre allegata copia della domanda diretta ad ottenere le specifiche autorizzazioni dovute per l'esecuzione dell'intervento come previsto nel precedente articolo 13.

Articolo 17 ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL)

Gli elaborati tecnici del PL debbono documentare esaurientemente lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto ed essere presentati in 3 copie, ripiegate nel formato UNI A4.

Essi sono:

1. per quanto attiene la documentazione dello stato di diritto:

1.1 la documentazione delle prescrizioni urbanistiche vigenti; l'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG e dovranno essere indicate le specifiche norme di attuazione che regolano l'intervento in oggetto.

1.2 la copia per estratto di mappa e certificato catastale, rilasciato dal competente Ufficio tecnico erariale in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi atti ad identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento e le caratteristiche di superficie e di estimo.

1.3 l'indicazione dei vincoli e delle servitù che saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2, esse sono:

a) le servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, impianti fognari, elettrodotti, metanodotti, ecc.);

b) i vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti diversi dall'Amministrazione comunale secondo quanto previsto al precedente articolo 13.

1.4 una relazione geologica secondo quanto previsto al punto "H" del Decreto ministeriale 11 marzo 1988 (d'ora in poi DM. 11.3.88).

2. per quanto attiene la documentazione dello stato di fatto:

2.1 un rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o, per interventi di particolare natura ed estensione, non inferiore a 1:2000;

2.2 una planimetria dello stato di fatto nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione de:

a) i manufatti esistenti;

b) la copertura vegetale dell'area, con indicazione delle singole essenze legnose;

c) il sistema idrografico di superficie;

d) gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature, gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3;

e) la viabilità e la toponomastica;

2.3 la documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti, con l'indicazione dei coni visuali;

3. per quanto attiene la documentazione del progetto:

3.1 la planimetria, nelle scale di cui al precedente punto 2.1, contenente almeno gli elementi progettuali seguenti:

a) suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili delle distanze di rispetto, delle servitù ed altri vincoli;

b) definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;

c) delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;

d) ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;

e) determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 le sezioni e i profili, nella stessa scala della planimetria di cui al precedente punto 3.1, con l'indicazione delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso e delle variazioni di morfologia del terreno necessarie per valutare gli interventi di scavo, di riporto e le opere di sostegno che si rendessero necessarie.

3.2 lo schema, in scala adeguata, degli impianti tecnologici relativi all'urbanizzazione primaria nonché delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio e bonifica, previste nella relazione geologica.

3.4 una tabella con i dati del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto in cui saranno indicati:

a) la superficie territoriale complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento;

b) la superficie fondiaria di ciascun lotto e la superficie fondiaria totale;

c) la superficie utile realizzabile su ciascun lotto ed in tutta l'area d'intervento;

d) la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, assegnata per ciascun tipo di opere e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, distinte per destinazione d'uso;

e) la superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati;

f) la verifica, per ciascuno dei precedenti punti b., c., d., e., f., del rispetto dei limiti fissati dalle NA degli strumenti urbanistici vigenti;

3.5 una relazione illustrativa in cui siano schematicamente evidenziate le caratteristiche formali, funzionali e tecniche del progetto di intervento in relazione al contesto territoriale o

urbano nel quale esso si inserisca nonché il programma di attuazione delle opere previste; dev'essere inoltre allegata la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal lottizzatore, di quelle di consolidamento, drenaggio, bonifica eventualmente previste, adeguatamente documentata mediante un computo metrico estimativo delle opere da eseguire;

3.6 le norme di attuazione relative almeno ai seguenti argomenti:

- a) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- b) tipologie edilizie, gli indici e gli altri parametri da osservare;
- c) destinazioni d'uso consentite;
- d) prescrizioni morfologiche relative ai materiali da impiegare per gli edifici, per l'arredo, per le recinzioni, per le essenze arboree da utilizzare, ecc.

3.7 una proposta di convenzione, conforme a quanto previsto dall'articolo 63 della LR. 61/85, che dovrà essere registrata presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per territorio, dopo l'approvazione del PL da parte del Consiglio comunale.

Articolo 18 ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (PR)

Gli elaborati tecnici del PR debbono documentare esaurientemente lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto ed essere presentati in 3 copie, ripiegate nel formato UNI A4.

1 .La documentazione dello stato di diritto è costituita dagli atti elencati e descritti ai punti 1.1., 1.2, 1.3 del precedente articolo 17.

2. La documentazione dello stato di fatto è costituita dagli atti elencati e descritti ai punti 2.1, 2.2., 2.3, 2.4 del precedente articolo 17.

Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:

2.1 l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con l'indicazione della destinazione d'uso;

2.2 le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

2.3 gli elementi di arredo degli spazi scoperti.

Qualora l'area soggetta a piano di recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea "A" o ad essa assimilata secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:

2.4 il rilievo di ciascun edificio o del complesso di edifici contenente:

- a) il rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni;
- b) le destinazioni d'uso dei locali;
- c) le attuali forme di godimento dei suddetti beni;
- d) la struttura e il tipo di proprietà;
- e) l'epoca di costruzione e le modificazioni eventualmente intervenute;
- f) lo stato di conservazione;
- g) una documentazione fotografica generale e dei particolari di interesse architettonico;

2.5 il rilievo grafico o fotografico in scala non inferiore ad 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti le principali vie o piazze.

3.La documentazione di progetto è costituita da:

3.1 una planimetria in scala non inferiore ad 1:500 contenente:

- a) l'indicazione della viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, degli spazi di sosta e parcheggio, delle piazze etc., con le quote di riferimento;
- b) la delimitazione e la numerazione delle unità minime di intervento, l'indicazione delle tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso consentite; in caso di interventi di

ristrutturazione urbanistica dovrà essere indicata la posizione degli edifici di progetto con le relative caratteristiche planivolumetriche;

c) la delimitazione degli spazi a verde con l'indicazione delle nuove piante da porre a dimora;
d) l'ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature, con l'indicazione delle aree private, condominiali, pubbliche, di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 i prospetti in scala non inferiore ad 1:200 dei fronti prospettanti lungo vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto in cui gli eventuali nuovi inserimenti dovranno essere evidenziati con apposite grafie.

3.3 lo schema degli impianti tecnologici relativi all'urbanizzazione primaria in scala non inferiore ad 1:500.

3.4 una tabella di dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, che dovrà indicare:

a) la superficie di intervento;

b) la superficie di ciascuna unità minima di intervento;

c) la superficie utile distinta per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima ed in tutta l'area di intervento con i relativi indici di utilizzazione;

d) gli abitanti insediati e teoricamente insediabili;

e) la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera esistente e da realizzare, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in esistente e da reperire e la superficie destinata a verde privato e condominiale nonché a parcheggio privato.

3.5 una relazione illustrativa in cui siano schematicamente evidenziate le caratteristiche formali, funzionali e tecniche del progetto di intervento in relazione al contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce nonché il programma di attuazione delle opere in esso previste; dev'essere inoltre allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti indicate dal Comune e di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dai privati, adeguatamente documentata mediante un computo metrico estimativo delle opere da eseguire.

3.6 le norme di attuazione relative almeno ai seguenti argomenti:

a) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;

b) tipologie di intervento previste in ogni unità minima di intervento;

c) allineamenti planialtimetrici da osservare;

d) destinazioni d'uso ammesse in ciascuna unità minima di intervento;

e) standard di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso e per ogni unità minima d'intervento;

d) prescrizioni morfologiche relative ai materiali da impiegare per gli edifici, per l'arredo, per le recinzioni, per le essenze arboree da utilizzare, ecc.

3.7 una proposta di convenzione come previsto al punto 3.7 del precedente articolo 17.

TITOLO V FASE ISTRUTTORIA E PARERI

Articolo 19 PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIE, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia, redatta e corredata in conformità al precedente articolo 16, viene presentata all'Ufficio Protocollo del Comune il quale, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito, comunicando altresì all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e successive modifiche e integrazioni.

Il Responsabile del procedimento esegue l'istruttoria sulla domanda di concessione o autorizzazione verificando la conformità del progetto alle prescrizioni del PRG e delle NA, all'eventuale PUA, al presente RE oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificatamente riguardanti l'intervento in esame.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando, in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi, siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Responsabile del procedimento assume le proprie determinazioni in merito alla pratica edilizia ai sensi e per gli effetti della L. 493/93 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cui al comma precedente l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni integrative. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della sopracitata documentazione.

In caso di accoglimento della domanda di concessione l'Ufficio tecnico comunale procede al calcolo del contributo per il rilascio della concessione di cui all'articolo 81 della LR. 61/85.

Il responsabile del procedimento sulle istanze di concessione o autorizzazione, ad eccezione dei casi stabiliti dal successivo art.39, acquisisce il parere della CEC entro il termine stabilito dal comma 2° dell'art.60 della L.662/96.

Il suddetto parere non è vincolante per il Responsabile del servizio che dovrà peraltro adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con il parere indicato.

E' tenuto ad acquisire inoltre il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS o medico da lui delegato.

Articolo 20 PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA ED APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

La domanda di approvazione di un PUA, corredata in conformità a quanto previsto nel presente RE, viene presentata all'Ufficio tecnico comunale il quale, dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano conformi a quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando, in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi, siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Responsabile del procedimento richiede, per iscritto, all'interessato di fornire le documentazioni integrative necessarie.

Verificata conformità del PUA alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, l'Ufficio tecnico comunale procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.

Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico è sottoposto al parere della CEC. e alla successiva approvazione del Consiglio comunale.

Conclusa positivamente l'istruttoria tecnica e la procedura di approvazione, il Sindaco trasmette il PUA ai soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, ai quali compete il rilascio di autorizzazioni o pareri relativi al PUA stesso.

TITOLO VI DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

Articolo 21 LA CONCESSIONE

La concessione deve riportare:

1. l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
2. l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento o delle opere per le quali si rilascia la concessione; in particolare deve specificare le destinazioni d'uso ammesse nonché le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della normativa urbanistico-edilizia vigente oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto per il quale è rilasciata la concessione;
3. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale, rilasciati in relazione alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale e le condizioni eventualmente imposte da tali organi;
4. le date di inizio e ultimazione dei lavori, da fissarsi ai sensi dell'articolo 78 della LR. 61/85;
5. l'entità e le modalità di corresponsione dei contributi commisurati al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione nonché le modalità di cessione al Comune di dette aree;
6. gli estremi degli atti amministrativi prescritti dalle norme urbanistico-edilizie vigenti e della determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'articolo e della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (da ora in poi L. 10/77) e all'articolo 81 della LR. 61/85, vigenti al momento del rilascio della concessione;
7. per le concessioni convenzionate ai sensi del successivo articolo 25 del presente RE, fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trascriversi secondo quanto specificato al citato articolo.

La concessione richiederà gli obblighi posti a carico del titolare per l'attuazione dell'intervento quali la comunicazione di inizio e ultimazione lavori, la richiesta di visite di controllo, la nomina di eventuali collaudatori, la richiesta di certificato di abitabilità e quant'altro necessario e previsto nei successivi articoli del presente RE.

Articolo 22 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese per gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione; la quota relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge Regionale.

Per quanto non menzionato espressamente in questo articolo valgono le determinazioni della LR. 61/85.

Articolo 23 ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può chiedere, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di realizzare direttamente tutte o parte delle opere, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, sulla base di un dettagliato computo metrico estimativo.

Il Sindaco, con le modalità previste dall'articolo 86 LR. 61/85, autorizza la realizzazione delle opere stesse a scomputo degli oneri.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso corrisponde al Comune la differenza all'atto del rilascio della concessione o secondo le modalità previste al quarto comma dell'articolo 81 LR. 61/85.

Articolo 24 CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo di cui ai precedenti articoli relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.

Articolo 25 EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 22 è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione quando il concessionario s'impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'articolo 8 della L. 10/77.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione secondarie in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

La convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario s'impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere, nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero di eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Articolo 26 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

Nella concessione o nell'autorizzazione sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno a decorrere dalla data della concessione o dell'autorizzazione; il termine di ultimazione delle opere, entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità, non può essere superiore a tre anni dalla data d'inizio lavori e può essere prorogato dal Sindaco, con provvedimento motivato, solo per fatti sopravvenuti a ritardare i lavori che siano estranei alla volontà del concessionario.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine di cui al primo comma del presente articolo, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione.

Qualora i lavori iniziati non vengano terminati in capo ai tre anni successivi ma il volume e le superfici complessive dell'immobile da realizzare siano facilmente riconoscibili nella loro interezza e siano conformi alla concessione, il titolare della concessione potrà, anche successivamente, richiedere l'autorizzazione al completamento dell'opera.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti ed il volume e le superfici utili non siano riconoscibili e misurabili, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o autorizzazione concerne la parte non ultimata; essa è comunque soggetta alla normativa di PRG vigente all'atto della richiesta.

La concessione a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalità dell'esecuzione dei lavori.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa; essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle vigenti norme legislative e regolamentari.

Resta fermo il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (da ora in poi L. 1150/42).

TITOLO VII MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Articolo 27 MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE

La concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o dell'immobile o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità e gli effetti di cui all'articolo 31 della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni del PRG, alle sue NA e RE nonché delle norme regionali e statali in vigore all'atto della domanda.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione verrà rilasciata secondo le modalità previste dalle norme in vigore.

I provvedimenti del Responsabile del Servizio sono notificati al richiedente entro i termini previsti dalle vigenti norme dalla presentazione della domanda o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile, con i relativi atti di progetto, presso la sede comunale dove chiunque può prenderne visione.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento degli adempimenti previsti per legge o regolamento anche verso Enti diversi dall'Amministrazione comunale e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione a riguardo.

Articolo 28 DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Le procedure relative alle determinazioni del Responsabile del Servizio sulla domanda così come al rilascio e al ritiro della concessione o autorizzazione sono regolati dalle vigenti norme.

La concessione viene consegnata corredata da una copia del progetto approvato, debitamente vistata dal Comune.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'osservanza delle leggi ed regolamenti in materia, sotto la propria piena responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

TITOLO VIII ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 29 PUNTI DI LINE E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori, chiede al Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio tecnico comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua, di norma, il sopralluogo entro dieci giorni dalla comunicazione di inizio lavori e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.

L'assuntore ai lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Articolo 30 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notifica della concessione stessa agli interessati.

Il titolare della concessione o autorizzazione ad eseguire opere deve denunciare al Responsabile del Servizio la data di inizio dei lavori prima dell'avvio degli stessi.

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente RE a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data di rilascio della concessione.

Nel caso di nuove costruzioni, la data d'inizio dei lavori si fa risalire a quella dell'inizio dell'escavo delle fondazioni; negli altri casi, per data d'inizio dei lavori si intende quella in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo alle modifiche autorizzate.

All'ultimazione dei lavori l'Ufficio tecnico comunale redige apposito verbale in contraddittorio con il titolare, dal quale risulti la consistenza delle opere realizzate e la conformità al progetto approvato.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, la data d'inizio dei lavori si configura con quella in cui vengono eseguiti i primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'articolo 17.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 11 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori; la comunicazione deve, in tal caso, essere sottoscritta anche da costoro e deve contenere l'indicazione del domicilio e del numero di iscrizione all'albo professionale.

Articolo 31 OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Nel caso in cui, per l'esecuzione di opere, si renda necessaria l'occupazione temporanea o permanente e/o la manomissione del suolo, del sottosuolo e dello spazio aereo pubblico, l'interessato presenta apposita domanda al Responsabile del Servizio per ottenere la concessione.

La domanda precisa l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere indicazioni grafiche atte a localizzare l'area oggetto dell'occupazione.

Le modalità di occupazione e di esecuzione, sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempimento.

La tassa di occupazione viene determinata in base al vigente regolamento comunale.

In caso di manomissione di parti o di elementi di pubblica proprietà, a garanzia del ripristino, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di subordinare il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale; l'Amministrazione provvede d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempimento.

Articolo 32 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle opere che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, da quelle del presente RE ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro metodo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento dell'esistenza di opere non concesse o non autorizzate, i funzionari e gli agenti del Comune hanno diritto all'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Eventuali trasgressioni, saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Articolo 33 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere opportunamente motivato, il Responsabile del Servizio assume il parere della CEC.

A seguito dell'annullamento della concessione e qualora sia possibile la rimozione dei vizi di procedura accertati, viene rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le opere totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, saranno soggette alle disposizioni sanzionative di cui al Titolo V capo III della LR 61/85.

Articolo 34 RISCOSSIONE DELLE SANZIONI

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910, n. 639 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 35 PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione Urbanistica, circa l'esecuzione difforme e non autorizzata delle opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5, viene ordinata la sospensione dei lavori, in esecuzione di quanto disposto al capo II della LR. 61/85 e dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (d'ora in poi L. 47/85).

Successivamente, sentita la CEC, il Responsabile del Servizio ordina la rimozione delle opere difformi o non autorizzate o la rimessa in pristino ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 36 EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

Copia della concessione o dell'autorizzazione ed i disegni allegati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti alla vigilanza.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone di dimensioni minime di cm. 70x100 nel quale devono essere riportati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il nome del titolare;
- c) il nome del progettista;
- d) il nome del direttore dei lavori;
- e) il nome dell'assuntore dei lavori;
- f) il nome del progettista delle opere strutturali;
- g) gli estremi della concessione o autorizzazione.

TITOLO IX VARIANTI AL PROGETTO

Articolo 37 VARIANTI AL PROGETTO DI CONCESSIONE

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione presenta apposita istanza al Responsabile del Servizio, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della concessione di variante avviene nel rispetto delle normali procedure inerenti le concessioni.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche sono tali da comportare nuovi nulla-osta ed autorizzazioni anche se non richieste dal progetto originario.

La concessione di variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dalla concessione originaria, salvo quanto previsto all'articolo 30 del presente RE.

Il rilascio della concessione di variante comporta l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 3 della L. 10/77 da corrispondersi per le opere in variante alla concessione originaria.

Le istanze relative alle varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e le relative concessioni rilasciate, prima dell'esecuzione dei lavori.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o alla relativa istanza, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora siano richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma della L. 1089/39, e della L. 1497/39.

Articolo 38 TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione è rilasciata esclusivamente alla persona fisica o giuridica avente titolo e può essere trasferita mortis causa, per negozio giuridico o per decreto.

I successori e gli aventi causa del titolare della concessione chiedono la variazione dell'intestazione ed il Responsabile del Servizio, accertato che il richiedente ne abbia titolo, provvede al relativo cambio d'intestazione.

In conseguenza del cambio d'intestazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

TITOLO X LA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 39 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia Comunale (CEC) esprime il proprio parere sui progetti e sui provvedimenti sottoposti al suo esame, previa istruttoria del Responsabile del procedimento nominato ai sensi dell' art. 2 comma 60 punto 1 della L.662/96 , e si esprime sui seguenti aspetti:

- a) la conformità di quanto proposto al presente RE, al vigente PRG e alle sue NA così come ad eventuali piani urbanistici attuativi nonché a tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dagli aventi titolo, e alla pianificazione Regionale e Provinciale;
- b) la validità funzionale, formale e tecnica di quanto proposto in rapporto al contesto urbano e territoriale e al profilo estetico ed ambientale delle opere.

Il parere della CEC è obbligatorio:

- a) per il rilascio delle concessioni edilizie ed il rinnovo delle concessioni edilizie qualora sia stato modificato lo strumento urbanistico e per il loro annullamento d'ufficio nei termini e con le modalità stabilite dall'art. 2 comma 60 punto 2 della legge 662/96;
- b) per il rilascio delle concessioni edilizie relative alle varianti in corso d'opera ai sensi dell' art. 15 della L.47/85 e dell'art. 97 della L.R. n.61/85 qualora interessino immobili ricadenti all'interno delle Zone di interesse Storico Ambientale (A) o di valore storico-ambientale classificati ai sensi dell'art. 47 delle N.A.;
- c) per il rilascio delle autorizzazioni edilizie di cui al precedente art. 5 relativamente agli interventi di cui alle lettere d) e q) e agli interventi ricadenti all'interno delle Zone di Interesse Storico Ambientale (A) o che interessino edifici di valore storico-ambientale classificati ai sensi del'art. 47 delle N.A.;
- d) per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma degli articoli 92 e 93 della LR. 61/85;
- e) per le determinazioni di competenza del Consiglio comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui all'articolo 11 della LR. 61/85.

Il parere della CEC non è obbligatorio per tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia o autorizzazione edilizia non ricompresi nei precedenti punti a), b) e c).

La CEC, integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell' ambiente, come stabilito dall'art.6 della L.R. 63/94 si esprime riguardo a:

- a) interventi urbanistici ed edilizi su aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n° 490/1999 nell'ambito dell'esercizio della sub – delega prevista dalla L.R. n°63/94.

Gli organi Comunali possono inoltre avvalersi del parere della CEC in qualsiasi altra circostanza in cui ritengano opportuna l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza.

Articolo 40 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La CEC è composta da 3 membri di diritto e da 5 membri eletti dal Consiglio comunale con voto limitato ad uno.

Sono membri di diritto della CEC:

- a) il Sindaco o l'Assessore delegato che la presiede;
- b) i capi dell'Ufficio competente per la disciplina urbanistica e l'edilizia privata o loro delegati;

c) partecipa senza diritto di voto il responsabile per i lavori pubblici o un suo delegato, limitatamente alle pratiche relative a lavori pubblici.

I membri di cui alla L.R. 63/1994 sono eletti con votazione separata e devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla medesima legge.

Sono eletti dal Consiglio comunale cinque esperti di cui almeno due in rappresentanza delle minoranze; almeno un membro elettivo tra quelli eletti dalla maggioranza ed uno eletto dalle minoranze deve essere scelto in terne segnalate dagli Ordini provinciali degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geometri, dei Periti edili, degli Agronomi, dei Periti Agrari e della più rappresentativa tra le Associazioni dei laureati in urbanistica.

I membri eletti durano in carica per il periodo di durata del Consiglio comunale; sono rieleggibili per non più di due mandati consecutivi ed esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successivi e comunque nei termini stabiliti dalla L. 444/94.

Non può essere eletto a far parte della CEC chi sia parente di primo o secondo grado, oppure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti la CEC.

Assiste alle sedute, in veste di segretario, con funzioni di redigere i verbali, un impiegato comunale senza diritto di voto designato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

I tecnici facenti parte della CEC non possono presentare progetti per tutta la durata della loro carica.

Articolo 41 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La CEC è convocata dal Presidente su richiesta del responsabile del procedimento così come stabilito dalla legge 662/96.

L'avviso di convocazione è comunicato per iscritto ai membri della CEC almeno 5 giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti la CEC. E' altresì obbligatoria, per la validità della seduta, la presenza di entrambi i membri eletti ai sensi della L.R. n.63/94, nei casi in cui debbano essere esaminati progetti soggetti alle disposizioni di cui al D.lgs. n. 490/1999.

Qualora uno dei membri elettivi risulti ingiustificatamente assente per 3 volte consecutive, il Consiglio comunale può, su proposta del Sindaco, dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio comunale sostituisce, altresì quei membri che, per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico; i membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Il presidente della CEC può autorizzare la presenza, qualora ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'articolo 10 del presente RE e il tecnico che ha redatto il progetto.

La CEC può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Dei pareri espressi dalla CEC il segretario redige un processo verbale; esso viene sottoscritto dal verbalizzante e dal Presidente della CEC.

Qualora la CEC sia chiamata a trattare argomenti nei quali sia direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare a sua posizione astenendosi quindi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I commissari, in particolare, devono assentarsi durante l'esame delle pratiche:

- a) riguardanti gli immobili di loro proprietà e/o dei loro parenti e affini fino al quarto grado o del coniuge;
- b) riguardanti le proprietà finitime dell'immobile in cui risiedono;

I membri della CEC sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

I pareri della commissione edilizia sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

TITOLO XI USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 42 COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Prima di utilizzare i fabbricati o i manufatti di cui al precedente articolo 4 del presente RE, il titolare della concessione richiede al Responsabile del Servizio il certificato di abitabilità o di agibilità secondo la procedura di cui al DPR 425/94 e allegando alla domanda:

- 1) l'attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge 9. 1. 91 n. 10, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore in cui si certifica anche la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- 2) l'eventuale nulla osta degli Enti e degli Organi competenti di cui al precedente articolo 13.;
- 3) la copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio civile dell'avvenuto deposito ai sensi della L. 1086/71;
- 4) il certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'acquedotto;
- 5) la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al CCEU, dichiarata conforme all'originale dal titolare o dal tecnico incaricato;
- 6) la dichiarazione contenente attestazione di conformità di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46 (da ora in poi L. 46/90) rilasciata dagli uffici tecnici della ditta installatrice;
- 7) la dichiarazione della conformità di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 (da ora in poi L. 13/89) rilasciata da Direttore dei lavori.

Nel caso la richiesta riguardi opere di limitata importanza, il certificato di collaudo statico, può essere rilasciato dal Direttore dei lavori.

L'Ufficio Comunale competente ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti, non previsti dal primo comma del precedente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 28.

Il Responsabile del Servizio, previa ispezione del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, o medico da lui delegato, e del tecnico comunale o di un tecnico a ciò delegato che controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alle norme della legislazione e dei Regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Articolo 43 AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIFICI E D'USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 83 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 85, i nulla-osta, di cui al secondo comma, punto 2. dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Articolo 44 UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI

Per le costruzioni totalmente o parzialmente abusive, valgono le norme previste al capo I° della L. 47/85.

I proprietari che abitano, usano personalmente o consentono, a titolo gratuito od oneroso, che terze persone utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità sono denunciati dal Responsabile del Servizio alla autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (da ora in poi RD. 1265/34) (*nota*), facendo salva tuttavia la regolarizzazione della pratica entro un termine congruo.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, a quella degli utilizzatori o dell'ambiente, su proposta del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, o medico da lui delegato, il Sindaco ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l'uso nei modi previsti per legge.

In assenza di certificato di abitabilità od agibilità è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi di effettuare le relative forniture, come prescritto dall'articolo 90 della LR. 61/85.

Articolo 45 INIBIZIONE DELL'ABITABILITA' O AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Nel caso in cui riscontri gravi carenze igieniche il Sindaco, di propria iniziativa e sentito il responsabile del settore di igiene pubblica dell'USLL competente per territorio o di altra competente autorità sanitaria, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o parte di esso ed ordinarne lo sgombero a norma dell'articolo 222 del TU delle leggi sanitarie approvato con RD. 1265/34.

I locali inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati prima che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate, ai trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al RD. 1265/34.

Qualora, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di altra Autorità a ciò preposta, la comunicazione al Sindaco, da parte di tale autorità, del venir meno delle condizioni precedentemente accertate, comporta, per il Sindaco, l'obbligo di dichiarare inabitabile o inagibile l'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 222 del RD. 1265/34 delle leggi sanitarie.

PARTE SECONDA – NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 46 DECORO DEGLI EDIFICI

I nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti debbono inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Il Sindaco, sentita la CEC, ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e/o la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente RE.

Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzioni dei lavori, edifici o parti di essi, visibili da luoghi aperti al pubblico, deturpino l'ambiente è facoltà del Sindaco, sentita la CEC, di imporre ai proprietari i provvedimenti, anche temporanei, necessari a correggere il degrado.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 47 DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi aperti devono presentare un aspetto decoroso e non contrastare con il carattere dell'ambiente circostante, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove indicati, arborati.

Il Sindaco, sentita la CEC, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi previsti dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

In tutto il territorio Comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali fuori dall'ambito delle zone urbane e comunque solamente nelle aree e sulle superfici individuate dall'Amministrazione comunale.

Articolo 48 CORTILI

Si definisce cortile lo spazio, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitato da fabbricati lungo l'intero suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia.

I cortili di nuova formazione devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso; nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie delle pareti perimetrali.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzati atte a convogliare le acque meteoriche o devono essere accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo.

Articolo 49 CAVEDI O CHIOSTRINE

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione dei locali non abitabili, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml. 3; essa si misura dal piano di pavimento del più basso tra i locali illuminati dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine s'intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e garantire la circolazione d'aria, il pavimento deve essere costituito da materiali impermeabili con caditoia per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine a confine con altre proprietà, su cui non insistano costruzioni o con costruzioni di altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Articolo 50 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti sugli spazi pubblici sono soggetti alle seguenti norme:

- a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e con sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml 5.00 di altezza sono ammessi anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospiciente, con un massimo di ml. 1.00;
- c) è consentita l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico con altezza dal suolo, in ogni suo punto, non inferiore a ml. 2.20; la proiezione della sporgenza massima non può superare la larghezza del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità e deve essere posta attenzione all'armonico inserimento del manufatto nel contesto urbano;
- d) qualsiasi manufatto da applicare alle facciate degli edifici (lanterne, lampade, fanali, insegne, etc.) deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

Articolo 51 ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi delle nuove costruzioni poste sul margine di strade pubbliche e private, sono ammesse aperture aperte sul piano orizzontale a livello del suolo destinate ad illuminare i locali sotterranei; è prescritta la copertura con elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a livello del suolo e senza alcuna sporgenza.

Aperture per la ventilazione e l'illuminazione dei locali sotterranei possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune chiusure.

Articolo 52 COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli elementi sporgenti al di sopra delle coperture non devono contrastare con l'aspetto dell'edificio, essere, di norma, previsti nel progetto oggetto di concessione ed essere eseguiti con materiali di provata solidità e resistenti agli agenti atmosferici.

Articolo 53 RECINZIONI

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, o reti metalliche, ecc.; non devono superare l'altezza di ml. 1,5 con uno zoccolo alto ml. 0,5 di muratura piena; la misura è presa dalla quota media del piano stradale prospiciente la recinzione e dal piano di campagna per i confini interni. Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la CEC, può vietare l'uso delle recinzioni e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e/o coordinate con recinzioni esistenti;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al comma precedente; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.5 (con esclusione del lato fronte strada) anche con muratura piena; maggiori altezze saranno ammesse in caso di lavorazioni che richiedano particolari misure di sicurezza e sempre in base a specifica motivazione della necessità di maggiori altezze;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali; per le recinzioni aggettanti su strade provinciali e comunali valgono le norme di cui ai paragrafi a) e b);
- d) per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati, su indicazione della CEC e degli Uffici preposti alla sorveglianza del traffico, particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra prescritto;
- e) devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e accorgimenti adatti alla salvaguardia dell'incolumità delle persone ed atti ad evitare situazioni di pericolo.

ART.53 bis PERTINENZE DEGLI EDIFICI

La realizzazione di pompeiane, pergolati e gazebo è ammessa esclusivamente nei limiti di una superficie massima di mq.5 ogni 100 mc di Volume del Fabbricato e comunque con una superficie massima non superiore a 25 mq misurata in proiezione orizzontale e qualora si tratti di opere pertinenziali di edifici aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) alberghi, pensioni ed esercizi della ristorazione;
- c) impianti sportivi privati a servizio della residenza.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- o (H max.) = 3.00 mt;
- o Distanza dai confini di proprietà pari a ml.1.50 salvo il caso di costruzione in aderenza,
- o E' ammessa esclusivamente l'adozione di elementi con piante a forma regolare – rettangolare comunque in armonia con le caratteristiche tipologiche e formali del fabbricato principale, e di coperture aventi l'andamento della travatura di tipo orizzontale.
- o La realizzazione di prefabbricati in legno è ammessa esclusivamente nei limiti di una superficie coperta di 9.00 mq e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - o (H media.) = 2.20 mt;
 - o Distanza dai confini di proprietà pari a ml.1,50;
 - o Distanza dai fabbricati pari a mt 3.00.

Articolo 54 ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti e non pavimentati, siti in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante a carattere ornamentale, la scelta delle essenze deve essere fatta nel rispetto di quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del vigente PRG.

Articolo 55 COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e devono pertanto essere progettate in relazione morfologica con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Articolo 56 SCALE ESTERNE

Sono ammesse scale esterne aperte, fino ad un'altezza massima del primo piano fuori terra, solo in caso di ristrutturazioni edilizie e ove siano indispensabili per dare accesso a unità immobiliari derivati da suddivisioni di un'unità originaria.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Articolo 57 MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in spazi pubblici il Comune provvede alla manutenzione dei marciapiedi esistenti di sua proprietà.

I proprietari devono sostenere le spese di formazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà o provvedervi direttamente a eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione; qualora il pagamento non sia eseguito nei termini fissati dal Comune l'esazione viene eseguita in via forzosa.

Se un accesso serve oltre ai proprietari frontisti anche a quelli di immobili retrostanti, la spesa di cui al comma precedente per il marciapiede dell'intero prospetto è posta a carico di tutti gli utilizzatori.

Nel caso in cui l'edificio sorga arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area compresa tra questo e l'edificio non venga recintata ma concessa in uso pubblico e privato, l'area stessa deve essere pavimentata o sistemata a verde a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione del marciapiede sono a carico del proprietario fino al passaggio della strada nella rete viaria Comunale.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nella costruzione di marciapiedi dovranno essere ottemperate le disposizioni contenute nella legge 118/71 e nel DPR 503/1996 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 58 PORTICI E PASSAGGI COPERTI PRIVATI GRAVATI DA SERVITU' DI USO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale d'usura riconosciuto idoneo dal Comune. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata gravate peraltro da servitù perpetua di pubblico transito; le opere di manutenzione sono a totale carico del proprietario.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.50, salvo allineamenti preesistenti, mentre l'altezza deve essere non inferiore a ml. 3.00 salvo allineamenti orizzontali preesistenti.

Articolo 59 EDICOLE

L'installazione di edicole o chioschi all'esterno degli edifici e su spazi pubblici o aperti al pubblico è consentita solo in casi di comprovata pubblica utilità e nel rispetto della distanza di m. 30 dagli incroci viari e di m. 2.00 dal limite della carreggiata stradale.

Si richiama il disposto degli articoli 26 e 42.

Articolo 60 CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

E' ammessa l'installazione di cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, purchè armonizzate con l'ambiente circostante e conformi con le regolamentazioni vigenti.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dal Decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384 (d'ora in poi DPR. 384/78) sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 61 ANTENNE RADIOTELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un unico manufatto.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo da garantire la sicurezza delle persone e dei beni anche in condizioni atmosferiche più severe di quelle medie.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate;

- i cavi devono:

- a) essere di norma disposti nelle pareti interne e comunque sottotraccia e,
- b) se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi o in canalette opportunamente protette e saldamente ancorate.

Debbono comunque essere osservate le norme relative alla ricezione di microonde.

Articolo 62 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private e previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi; in particolare:

- a) le tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) la segnaletica stradale e turistica;
- c) le piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) le mensole, i ganci, i tubi, le paline per la pubblica illuminazione, i semafori, gli orologi e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Articolo 63 NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 42 il Comune assegna all'immobile il numero civico; la spesa conseguente e la relativa manutenzione sono a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA – NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Articolo 64 IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi e comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la ricostituita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dai competenti Uffici comunali e da quelli dell'USSL competente per territorio.

Articolo 65 PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le strutture devono pertanto essere isolate dalle loro fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terreno, abitabili ai sensi dei successivi articoli, devono essere sopraelevati di almeno cm. 25 rispetto alla quota media del terreno, fatta eccezione per gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del presente RE e poste ai piani terreno ed interrato.

I pavimenti devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno cm. 40 di altezza.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i quali devono essere adottate tecniche adeguate.

Articolo 66 REQUISITI TERMICI, ACUSTICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DEGLI IMMOBILI

I requisiti di cui al presente articolo devono essere conformi alle norme vigenti e, in mancanza di queste, dovranno rispettare le norme in vigore per l'edilizia pubblica sovvenzionata.

Si richiamano in particolare le disposizioni di cui alla L. 10/91 e successivi decreti attuativi e al DPLM 5.12.97.

Articolo 67 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura conformemente alla Legge 13 luglio

1966, n. 615, ai relativi decreti di applicazione e alle successive modificazioni ed integrazioni e il DPR 203/88 e sue modificazioni ed integrazioni.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori di adeguamento e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II IMPIANTI TECNICI

Articolo 68 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità con le leggi vigenti nel rispetto della L. 10/91 e successivi decreti attuativi.

Articolo 69 IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI.

In locali diversi dai precedenti gli impianti devono corrispondere ai disposti della Legge 1 marzo 1968, n. 186 (d'ora in poi L. 186/68) e da quanto previsto dalla L. 46/90; in particolare, le autorimesse e le officine di riparazione per gli autoveicoli comprese nei tipi indicati all'articolo 87 del Decreto Ministeriale 31 luglio 1934 (d'ora in poi D 31.7.34), sono definite come luoghi di "classe 1°" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive con pericolo di esplosione e di incendio) e devono pertanto rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi.

In particolare nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono pertanto essere installati ad altezza non inferiore a m. 2,50 salvo il caso in cui essi siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Articolo 70 IMPIANTI DI ASCENSORE

Debbono essere rispettate le norme di prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal DPR. 384/78, dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236 (da ora in poi DM 236/89) e da quanto previsto dalla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 (d'ora in poi L. 13/89) in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare il rispetto delle suddette norme (articolo 8.1.12, DM 236/89)

Articolo 71 VENTILAZIONE MECCANICA

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, è consentito l'impiego della ventilazione artificiale ottenuta immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, previa deroga del Sindaco su alloggi vincolati dalla legge 1497/39 e 1097/39 o su vincoli urbanistici che non permettano l'adeguamento degli edifici alla relativa normativa vigente.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, mediante un unico condotto collettivo ramificato dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Nel caso di servizi igienici con ventilazione artificiali deve assicurare almeno 5 ricambi ora se continua e 10 se temporizzata, con durata tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo e non debbono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Articolo 72 CONDIZIONAMENTO D'ARIA

Prima dell'inizio dei lavori in un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere depositato presso l'Ufficio tecnico comunale, il progetto esecutivo dell'impianto ed una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

La concessione dell'autorizzazione dell'abitabilità o all'agibilità di locali nei quali sia stato installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

Articolo 73 FOGNATURE

Viene richiamato il rispetto della normativa della Legge 10 maggio 1976, n. 319 (da ora in poi L. 319/76) e successive modificazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, della relativa normativa di applicazione statale e regionale, delle successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'apposito regolamento che disciplina la modalità di scarico.

Articolo 74 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti elencati all'articolo 1 della L. 46/90 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni ivi previste.

TITOLO III REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Articolo 75 PARAMETRI ABITATIVI

Ogni abitazione deve avere una superficie abitabile complessiva, compresi i vani accessori computati al 100% della loro superficie, di almeno mq. 40 e deve essere inoltre dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, ecc.) di superficie totale netta non inferiore a mq. 15.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Articolo 76 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili, ai fini del presente RE, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà e precisamente:

- A1 soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;
- A2 negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
garage non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
magazzini, depositi o archivi.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza temporanea delle persone risulta, nel corso della giornata, limitata nel tempo e precisamente:

- S1 servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, taverne, disimpegni in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro; locali ad uso degli impianti tecnologici.
- S2 vani scala;
ripostigli;
cantine;
garage di solo posteggio;
lavanderie, stenditoi e legnaie ed in genere locale accessori non a stretto servizio della residenza;
corsi di scorrimento di autorimesse.

I locali non espressamente elencati, vengono classificati per analogia, a criterio insindacabile del Comune su parere della CEC, anche in riferimento a specifici regolamenti comunali per specifiche attività.

Articolo 77 LOCALI ABITABILI

I locali di categoria A1 devono avere:

- a) una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2;

- b) un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2.70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2.70 con un minimo di ml. 1.80;
- c) una superficie netta di illuminazione ed aerazione (misurata al netto di serramento, imposte, scuri, etc.) direttamente aperta con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria A2 devono avere:

- a) una superficie non inferiore a quella minima prevista per i locali di categoria A1;
- b) un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00 con un minimo di ml. 2,40;
- c) una superficie di illuminazione ad aerazione, misurata come al precedente punto c) del primo paragrafo, non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali nei quali sia prevista, anche saltuariamente, la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 unità, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 3,50.

E' ammessa, in unità immobiliari destinate esclusivamente ad abitazione, la formazione di soppalchi, balconate interne e simili con l'intradosso dell'impalcato posto ad altezza non inferiore a m. 1,90 a condizione che, nell'ambito dell'unità immobiliare considerata, il volume utile della stessa diviso per la superficie utile risultante dalla somma delle superfici dei pavimenti e delle balconate o soppalchi risulti non inferiore a m. 2,40 e purchè la proiezione orizzontale dei soppalchi, balconate, ecc. non superi il 40% della superficie dei vani in cui vengono posti in opera.

E' ammessa, in unità immobiliari destinate ad usi diversi da quelli di cui al paragrafo precedente, la formazione di soppalchi, balconate interne e simili con l'intradosso dell'impalcato posto ad altezza non inferiore a m. 2,40 a condizione che, nell'ambito dell'unità immobiliare considerata, il volume utile della stessa diviso per la superficie utile risultante dalla somma delle superfici dei pavimenti e delle balconate o soppalchi risulti non inferiore a m. 3.50 e purchè la proiezione orizzontale dei soppalchi, balconate, ecc. non superi il 30% della superficie dei vani in cui vengono posti in opera.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente ed esclusivamente per i locali di categoria A1 possono essere ammesse altezze minori da quelle indicate ai precedenti punti, con il punto più basso in nessun caso inferiore a m. 2,00.

I locali di categoria S1 devono avere:

- a) un'altezza media, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,40, con minimo non inferiore a ml. 1,80

I locali di categoria S2 devono avere:

- a) un'altezza media, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,40, con minimo non inferiore a ml. 1,80.

Articolo 78 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici dotato di W.C. e bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, aventi i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra, cavedio o lucernario di superficie non inferiore a mq. 0,80;
- c) un'altezza minima di ml. 2,40;
- d) non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui siano previsti ulteriori locali per i servizi igienici questi possono essere accessibili dai locali abitabili, avere una superficie minima di mq. 2 ed essere aerati ed illuminati artificialmente.

Ogni unità immobiliare da destinarsi ad attività terziarie (negozi, uffici,, ecc.) ivi comprese le attrezzature alberghiere, deve essere dotata di servizi igienici adeguati, come previsto dalla normativa vigente, aerati direttamente o artificialmente.

L'accessibilità a questi locali deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, finì ad un'altezza di ml. 1,80, con materiale impermeabile e lavabile liscio.

Articolo 79 SCALE, ASCENSORI RINGHIERE E PARAPETTI

In edifici composti da più di due alloggi le scale debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml. 1,10 utili riducibili e ml. 1 nel caso di restauri e ristrutturazioni; i vani scala possono essere aerati ed illuminati artificialmente.

Le scale interne di alloggi unifamiliari possono avere larghezza minima non inferiore a ml 1.

Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garage, cantine, ripostigli, sottotetti ed altri accessori al servizio di una sola unità immobiliare è ammessa una larghezza minima di ml 0,80; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di ml 1,00.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118 (d'ora in poi L. 118/71) ed i relativi regolamenti di attuazione.

Possano essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

Nei fabbricati con tre o più piani dev'essere previsto l'impianto di ascensore.

Le ringhiere e i parapetti dovranno avere altezza minima di m. 1,00; le aperture praticate nei parapetti dovranno avere misure e forma tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Articolo 80 CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni interni ai locali di cat. A/1 possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto; la loro altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Articolo 81 LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali accessori:

S1 servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, taverne, disimpegni in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro; locali ad uso degli impianti tecnologici.

S2 vani scala;

ripostigli;

cantine;

garage di solo posteggio;

lavanderie, stenditoi e lagnaie ed in genere locale accessori non a stretto servizio della residenza;

corsi di scorrimento di autorimesse.

al piano terreno, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40 per i locali S1 ed un'altezza minima di ml. 2,20 per i locali S2.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 65 ed avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

TITOLO IV COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Articolo 82 EDIFICI E LOCALI D'USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici d'uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, dev'essere in ogni caso assicurato un ricambio d'aria adeguato all'uso del locale come indicato al punto 9.6 della Delibera regionale 1887/97 (circolare regionale n.13/97).

E' consentito ricavare detti locali in piani interrati o seminterrati o comunque con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante a condizioni che:

- a) l'accesso avvenga da un locale con la medesima destinazione d'uso, sopraelevato di almeno cm 25 rispetto alla quota d'ingresso;
 - b) e che la superficie complessiva abitabile dei locali interrati o seminterrati non sia superiore al 75% della superficie abitabile prevista al primo piano fuori terra.
- L'altezza minima netta dev'essere di almeno ml 3,50.

Debbono essere comunque osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti in materia di edifici per attività collettive.

Articolo 83 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla L. 13/89 ed al Decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (d'ora in poi DM. 236/89).

Articolo 84 STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente RE, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari, sempre che questi ultimi non contrastino con la Legge 626/94, 242/96 e con la Delibera regionale n.1887/97.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione al numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Articolo 85 EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo 64 e seguenti.

Non sono ammessi collegamenti diretti tra i locali ad abitazione ed i locali a servizio della attività agricola.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla e ricovero animali e locali di deposito materiali soggetti a fermentazione.

Articolo 86 ANNESSI RUSTICI ED IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto si elevino per non meno di m. 1 oltre il colmo del tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo aventi superfici lisce, impermeabili, mediante le quali addurre il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione delle deiezioni animali.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavaggio e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere realizzate secondo le norme statali e regionali in materia.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia (LR. 24/85; Deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 1989, n. 7949 (d'ora in poi DGR. 7949/89)).

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli devono essere dotati di opere di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

Per gli edifici destinati ad annesso agricolo, ricovero attrezzi, deposito e magazzino di servizio all'attività agricola, valgono i seguenti parametri:

- altezza media dei locali di norma non inferiore a ml. 3,50, salvo deroghe fino al limite massimo di ml. 2,20 su adeguata documentazione idonea a dimostrare le esigenze sotto il profilo tecnico/funzionale.

PARTE QUARTA – STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1 NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 87 STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Articolo 88 MANUTENZIONI E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità.

Articolo 89 PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora lo stato di manufatto o di parte di esso, costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario, il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere alle necessarie opere provvisorie.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dall'Ufficio tecnico, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi nel caso d'inerzia l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Articolo 90 LOCALI PER LA LAVORAZIONE E IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati alla lavorazione e al deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, che rilascerà apposita certificazione.

Al fine di prevenire l'inquinamento delle acque superficiali o del sottosuolo, l'installazione di detti depositi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, escludendo quelli collegati ad impianti termici, deve rispettare le disposizioni stabilite dal presente articolo – ferma restando ogni altra disposizione prevista dalle leggi statali o regionali in materia di sicurezza, e di prevenzione incendi, ed ogni altra disposizione che regola il settore dei depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili.

I serbatoi a parete unica, realizzati con i materiali ammessi dalle norme vigenti, vanno inseriti in strutture di contenimento che abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) vasca di contenimento sotterranea in calcestruzzo: la vasca deve essere impermeabile, rivestita con idoneo materiale e tale da sopportare le sollecitazioni e complete di tutti gli accorgimenti tecnici necessari;
- b) apposito locale all'interno di edifici: la porta di accesso deve avere soglia sopraelevata in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume pari alla capacità dei serbatoi. Il pavimento e le pareti rivestite con uno strato impermeabile al materiale contenuto. I serbatoi vanno muniti di tutti gli accorgimenti tecnici necessari;
- c) bacino di contenimento attuato all'esterno: i bacini di contenimento, generalmente in conglomerato cementizio, vanno rivestiti con uno strato impermeabile al materiale depositato ed avere una capacità pari al 100% della capacità del serbatoio/i. Tali installazioni vanno dotate di idonea copertura.

I serbatoi a doppia parete, realizzati con materiali autorizzati dalle vigenti normative tecniche, possono essere interrati purchè il livello massimo della falda acquifera si trovi al di sotto del fondo del serbatoio. Il pozzetto d'ispezione sul passo d'uomo del serbatoio deve essere realizzato a perfetta tenuta. Tutti i collegamenti al serbatoio devono essere accessibili dal pozzetto d'ispezione. L'intercapedine tra le due pareti deve essere stagna e resistente alla pressione di esercizio.

Le aree di riempimento e di travaso di liquidi inquinanti o combustibili, devono essere impermeabilizzate e realizzate in maniera da evitare che accidentali perdite possano inquinare il suolo e le acque.

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Articolo 91 IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificare scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei l'impegno di essi è raccomandato con l'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

Articolo 92 PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici e gli impianti di cui alla Legge 26 luglio 1965, n. 966 (d'ora in poi L. 966/65) e al D.M. 27.3.85.

Per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma è richiesto il certificato del Comando provinciale dei VV.FF.

TITOLO III CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 93 OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si deve osservare ogni cautela atta ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, dev'essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziate mediante zebrature e segnaletica stradale e muniti di luci rosse da tenere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Ogni struttura provvisoria (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, e simili, ecc.) deve avere requisiti di resistenza e stabilità conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie, soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Articolo 94 SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle pareti.

Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone e cose, scuotimenti del terreno con conseguente danneggiamento dei fabbricati vicini.

Articolo 95 ACCUMULO DI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo in caso di assoluta necessità il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con le cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Articolo 96 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla Soprintendenza competente sospendendo, nel contempo, i lavori per un periodo massimo di giorni 15, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, essi possono essere ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 97 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente RE, approvato dall'autorità competente, entra in vigore dal giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

Articolo 98 NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente RE.

Articolo 99 SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente RE si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Articolo 100 POTERI DI DEROGA

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dalla vigente legislazione (art. 16 L. 765/67, art. 3 L. 1357/55 ed artt. 76 e 80 LR. 61/85), concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, secondo la procedura di cui al 3° comma dell'articolo 80 della LR 61/85.

NOTE:

NOTA 1) L.5 agosto 1978, n. 457 (Pubblicata nella G.U. 231 del 19.8.1978)

Art. 31. Definizione degli interventi.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

NOTA 2) L. 9 gennaio 1989, n. 13 (Pubblicata nella G. U. 26 gennaio 1989, n. 21).

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Art.2.

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad diminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.
2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.
3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art.7.

1. L'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 2 non è soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione. Per la realizzazione delle opere interne, come definite dall'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, contestualmente all'inizio dei lavori, in luogo di quella prevista dal predetto articolo 26, l'interessato presenta al sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.
2. Qualora le opere di cui al comma 1 consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

Nota R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, art.221

Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità (1).

Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquantamila a novecentomila (2).

- (1) Comma abrogato dall'art. 5, D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, limitatamente alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità.
- (2) Comma così modificato dall'art. 70, D.Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507, per cui la norma viene derubricata da illecito penale a violazione amministrativa.