

REGOLAMENTO EDILIZIO
SOMMARIO

TITOLO I

Disposizioni generali, opere, attività ed interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia

- Art. 1 - Contenuti del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Opere e attività soggette a concessione edilizia
- Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, soggetti ad autorizzazione gratuita
- Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita
- Art. 5 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione
- Art. 6 - Concessioni in deroga
- Art. 7 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

TITOLO II

Tipologia degli interventi

- Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

TITOLO III

Indici e parametri edilizi e urbanistici

- Art. 13 - Definizione degli indici e parametri

TITOLO IV

Commissione Edilizia Comunale

- Art. 14 - Funzioni della commissione edilizia comunale
- Art. 15 - Composizione della commissione edilizia
- Art. 16 - Integrazione della commissione edilizia
- Art. 17 - Funzionamento della commissione edilizia
- Art. 18 - Sottocommissioni

TITOLO V

Istanza di concessione e relativa istruttoria

- Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia
- Art. 20 - Domanda di concessione
- Art. 21 - Documentazione a corredo della domanda di concessione
- Art. 22 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione
- Art. 23 - Atti autorizzativi generali
- Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali
- Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di concessione
- Art. 26 - Esame della domanda di concessione
- Art. 27 - Progetti di massima

TITOLO VI

Rilascio della concessione

- Art. 28 - Decisioni sulla domanda di concessione
- Art. 29 - Silenzio assenso
- Art. 30 - Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 31 - Contributo di concessione
- Art. 32 - Titolarità della concessione
- Art. 33 - Validità della concessione
- Art. 34 - Annullamento della concessione
- Art. 35 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera
- Art. 36 - Sanatoria per certificazione di conformità ex art. 13 legge 28/02/85 n° 47

TITOLO VII

Esecuzione dei lavori

- Art. 37 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 38 - Inizio dei lavori
- Art. 39 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori. Interruzione dei lavori
- Art. 40 - Cantieri di lavoro
- Art. 41 - Ponti e scale di servizio
- Art. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 43 - Rimozione delle recinzioni

- Art. 44 - Prevenzione degli infortuni
 Art. 45 - Ultimazione dei lavori

TITOLO VIII
Abitabilità e agibilità

- Art. 46 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità
 Art. 47 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità
 Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

TITOLO IX
Autorizzazioni edilizie

- Art. 49 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria
 Art. 50 - Rilascio, condizioni e validità autorizzazione

TITOLO X
Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

- Art. 51 - Piani attuativi
 Art. 52 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione
 Art. 53 - Richiesta di parere preliminare
 Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione
 Art. 55 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione
 Art. 56 - Intervento edilizio diretto

TITOLO XI
Vigilanza sull'attività urbanistica edilizia

- Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni
 Art. 58 - Esecuzione d'ufficio
 Art. 59 - Garanzie

TITOLO XII
Aree pertinenti, distanze, parcheggi

- Art. 60 - Area pertinente
 Art. 61 - Distanze
 Art. 62 - Parcheggi

TITOLO XIII
Zone di rispetto e vincoli particolari

- Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali
 Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM
 Art. 65 - Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale

TITOLO XIV
Decoro e arredo urbano

- Art. 66 - Arredo urbano
 Art. 67 - Antenne radio e televisive
 Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico
 Art. 69 - Muri di prospetto e recinzioni
 Art. 70 - Servitù pubbliche
 Art. 71 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari
 Art. 72 - Restauri e modifiche delle opere esterne dei fabbricati
 Art. 73 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli
 Art. 74 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

TITOLO XV
Requisiti generali degli edifici

- Art. 75 - Salubrità del terreno
 Art. 76 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità
 Art. 77 - Requisiti di carattere termico
 Art. 78 - Requisiti di carattere acustico
 Art. 79 - Requisiti illuminotecnici
 Art. 80 - Requisiti relativi all'areazione e al dimensionamento dei locali
 Art. 81 - Cortili e chiostrine
 Art. 82 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati
 Art. 83 - Abbattimento delle barriere architettoniche

TITOLO XVI
Requisiti specifici degli impianti

- Art. 84 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque
 Art. 85 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

- Art. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
 Art. 87 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
 Art. 88 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
 Art. 89 - Impianti di smaltimento delle acque luride
 Art. 90 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
 Art. 91 - Concimaie
 Art. 92 - Impianti igienici
 Art. 93 - Impianti aereazione
 Art. 94 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
 Art. 95 - Norme antincendio per edifici speciali
 Art. 96 - Impianti di gas per uso domestico
 Art. 97 - Impianti di spegnimento
 Art. 98 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

TITOLO XVII

Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

- Art. 99 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
 Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte
 Art. 101 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico
 Art. 102 - Deposito di materiali

TITOLO XVIII

Disposizioni finali

- Art. 103 - Rilevamento del patrimonio edilizio
 Art. 104 - Entrata in vigore del regolamento edilizio
 Art. 105 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio tipo
 Art. 106 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale o della data prevista dal comma 2 dell'art. 103
 Art. 107 - Prescrizioni a regime;
 Art. 108 - Prescrizioni per piani esecutivi;

TITOLO XIX

ALLEGATI

Allegato "A"

Schema di domanda per il rilascio di concessione/autorizzazione edilizia

Allegato "B"

Schema di domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

Allegato "C"

Schema di domanda per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità

Allegato "D"

Schema di comunicazione per inizio dei lavori ex art. 9 l.r. 37/08

TITOLO I
Disposizioni generali
Opere, attività ed interventi
soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia

Art. 1

Contenuti del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
2. L'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, sono disciplinate dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dalle relative norme tecniche di attuazione, dalla legislazione statale e regionale in materia nonché dal presente regolamento edilizio.

Art. 2

Opere e attività soggette a concessione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia, salvo che vigenti norme non dispongono altrimenti, le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:
 - a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino il recupero abitativo di edifici preesistenti;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo articolo 11;
 - d) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo articolo 12;
 - e) modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione in aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968 n. 97;
 - f) altre modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie e per le quali non sia sufficiente il rilascio dell'autorizzazione a norma dell'articolo 10 della citata L.R. 37/85;
 - g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, strade private;
 - h) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
 - i) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
 - l) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizione climatiche artificiali;
 - m) costruzioni di garages ed autorimesse fuori terra e sotto terra;
 - n) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;
 - o) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;
 - p) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, comma 2, esclusi quelli indicati nei successivi articoli 3, 4 e 5, nonché escluse le opere di competenza di amministrazioni dello Stato e le opere su aree demaniali di cui al successivo articolo 7.
2. Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, qualora abbiano carattere permanente, i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo.

Art. 3

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, soggetti ad autorizzazione gratuita

1. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati ai sensi del D. L.vo del 29/10/1999 (per gli immobili non vincolati ai sensi della predetta legge gli interventi di manutenzione ordinaria non necessitano di autorizzazione né di comunicazione);
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo 9;
 - c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo per il recupero abitativo di edifici preesistenti di cui al successivo articolo 10.
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, l'istanza per l'autorizzazione, si intende accolta qualora l'ufficio competente non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione agli uffici comunali del loro inizio, salvi comunque i provvedimenti occorrenti da parte di altri Enti.
3. La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dal D. L.vo n° 490 del 29/10/1999, e per quelli che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Art. 4**Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita**

1. Sono soggette ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non interessanti immobili sottoposti ai vincoli previsti dal D. L.vo n° 490/1999:
 - a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 2, comma 1, lettera m);
 - b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
 - c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere;
 - d) recinzioni prospettanti luoghi di uso pubblico, escluse quelle dei fondi rustici per le quali non è richiesta autorizzazione né comunicazione.
2. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122 è soggetta ad autorizzazione gratuita con le modalità stabilite dallo stesso articolo.
3. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge 29 maggio 1982, n. 308, gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.
4. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'articolo 2, ottavo comma, del D.L. 30 dicembre 1981, n. 801, convertito (con modificazioni) nella legge 5 marzo 1982, n. 62, le opere ed interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate;
5. Sono altresì soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 5 della L.R. 10.08.85 n. 37 le opere edilizie previste dall'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
6. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta, qualora non vi sia pronuncia nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione agli uffici del loro inizio, salvi comunque i provvedimenti occorrenti da parte di altri Enti.
7. Sono infine soggetti ad autorizzazione gratuita i seguenti interventi:
 - a) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
 - b) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni e altri oggetti a scopo di pubblicità;
 - c) apertura o modificazione di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche, purché non comportino alterazioni rilevanti sul corpo del fabbricato;
 - d) qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale o stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;
 - e) modifica della destinazione d'uso nei limiti di cui all'articolo 10 della L.R.10.08.85 n. 37;
 - f) distributori di carburanti con annessi accessori, purché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburanti, quali officine, depositi, punti vendita, bar ristoro e simili;
 - g) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali purché di limitata entità;
 - h) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.
8. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dei provvedimenti abilitativi richiesti da norme statali, regionali o comunali.

Art. 5**Opere non soggette a concessione o autorizzazione**

1. Non sono soggette ad autorizzazione o concessione:
 - a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 3, comma 1, lettera a);
 - b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati ai sensi del D. L.vo n° 490/1999 e successive modifiche e integrazioni, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con i regolamenti d'igiene vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A1 dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive, salva diversa disciplina degli strumenti urbanistici attuativi, sono comunque soggette ad autorizzazione le opere interne;
 - c) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione all'ufficio

comunale competente e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal presente regolamento;

- d)** demolizione di opere abusive ordinata dagli organi competenti in applicazione della legislazione vigente;
 - e)** opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - f)** opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
 - g)** installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione quando richiedano notevoli opere murarie, scavi e reinterri;
 - h)** opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina del D. L.vo n° 490/1999;
 - i)** le opere edilizie di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati che non rientrino tra quelle di cui al comma 5 dell' art. 4 del presente regolamento.
- 2.** Nei casi di cui al comma 1, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare all' ufficio comunale competente, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell' art. 9 della L.R. 10.08.85 n. 37.

Art. 6

Concessioni in deroga

- 1.** Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dall'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, previa deliberazione del consiglio comunale, è possibile concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
- 2.** Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968 n 97.
- 3.** Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.
- 4.** La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 7

Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

- 1.** Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.
- 2.** In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, l' organo regionale competente, acquisisce preventivamente il parere del comune.

TITOLO II Tipologia degli interventi

Art. 8

Interventi di manutenzione ordinaria (Art. 20 lett. a) L.R. 71/78)

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
 - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
 - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
 - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
 - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
 - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcuna disciplina. E' facoltà del committente segnalare l'intervento all' ufficio comunale competente.
4. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.
5. Resta altresì fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 maggio 1982, n. 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
6. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

Art. 9

Interventi di manutenzione straordinaria (Art. 20 lett. b) L.R. 71/78)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
 - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
 - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
 - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
 - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
 - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
 - g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
 - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
 - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
 - n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;

- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari.

Art. 10

Interventi di restauro e risanamento conservativo (Art. 20 lett. c) L.R. 71/78)

Gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale sono: 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 (vedi art. 20 L.R. n° 71 del 27/12/1978, lett.c).

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa).

Sono da considerarsi, ad esempio, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale, i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue.
- b) Suddivisione di unità immobiliari.
- c) Accorpamento di unità immobiliari.
- d) Realizzazione di scale esterne di servizio.

Gli interventi sopracitati, qualora eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D. L.vo 490/1999, non fruiscono del silenzio-assenso.

Art. 11

Interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 20 lett. d) L.R. 71/78)

Gli 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.

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

L'intervento di ristrutturazione non può portare, di norma, a una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.

L'intervento di ristrutturazione può però prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni dell'andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, previa verifica degli altri indici e parametri.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c) la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite dal PRG vigente, qualora associato a opere soggette ad autorizzazione o concessione.

In caso di demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali (pareti portanti o pilastri puntiformi) dell'edificio per oltre il 50% della superficie delle strutture stesse, l'intervento si qualificherà come nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione sono assoggettati a concessione edilizia.

Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio, "ristrutturazione parziale" ogni altro caso.

Art. 12

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi

TITOLO III
Indici e parametri edilizi e urbanistici

Art. 13
Definizione degli indici e parametri

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Superficie territoriale ST

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

b) Superficie fondiaria SF

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie utile lorda SUL

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

d) Volume V

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

e) Indice di fabbricabilità territoriale IT

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di utilizzazione territoriale UT

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

g) Indice di fabbricabilità fondiaria IF

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di utilizzazione fondiaria UF

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta SC

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) Indice di copertura IC

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

m) Altezza delle fronti H

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando anche i corpi arretrati dal prospetto qualora esistenti.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

n) Altezza massima degli edifici H MAX

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4).

Per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,8 di cui alla fig. 1, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%, fino ad un massimo di m. 2,5.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita, salvo prescrizioni più restrittive, può essere superata del 25% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,50 (v. figura 7).

o) Distacco tra gli edifici DF

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento

p) Distacco dai confini DC

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici, nonché la linea di separazione delle diverse zone omogenee.

q) Distanza dalle strade DS

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale

r) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- **patio**, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- **cortile**, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- **chiostrina**, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 3.

s) Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) per la porzione la cui altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50.

u) Piano interrato e piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali del piano. Nel caso di edifici contigui, ai fini di cui sopra si farà riferimento all'area libera più prossima.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile SU

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e balconi.

z) Superficie complessiva SC

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora d'uso pubblico.

aa) Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

bb) Fabbricato o edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinata esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

cc) Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano

- 1) Per **abitazione** (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;
- 2) Per **vano** si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per la sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) per **stanza** (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- 4) per **vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

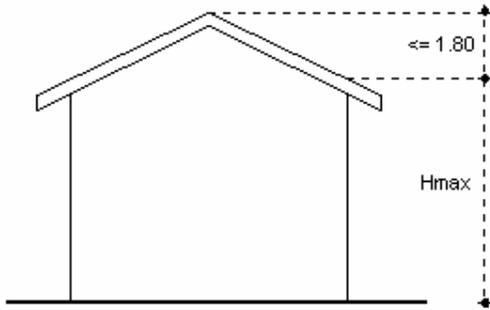


fig. 1

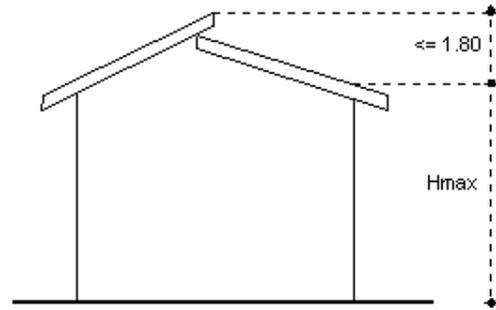


fig. 2

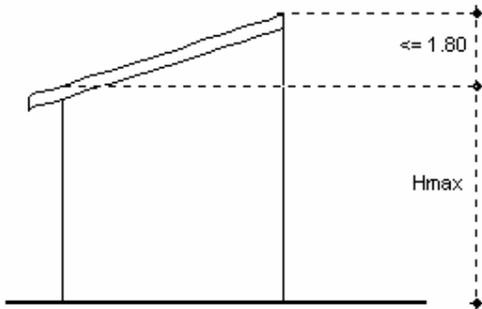


fig. 3

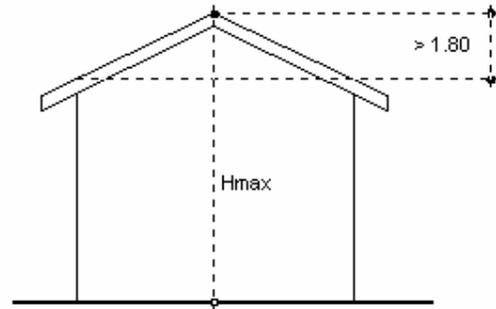


fig. 4

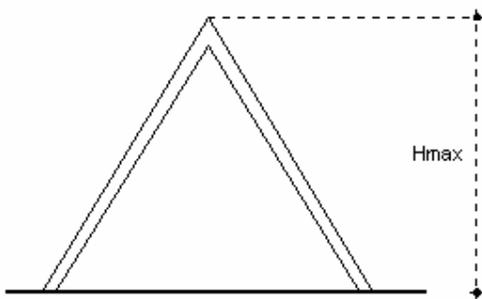


fig. 5

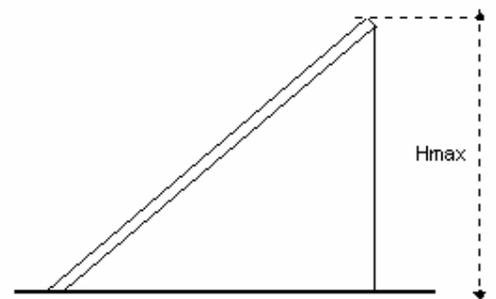


fig. 6

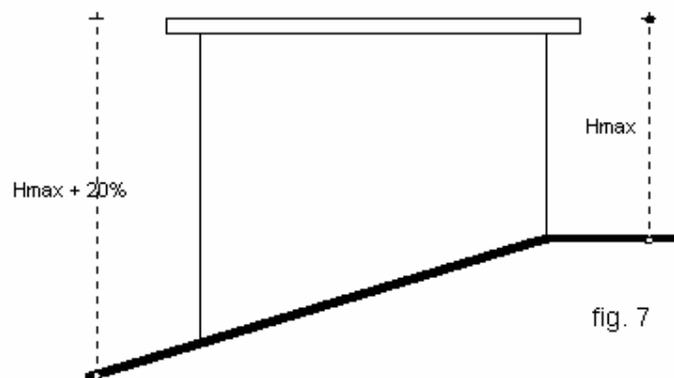


fig. 7

**TITOLO IV
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

Art. 14

Funzioni della commissione edilizia comunale

1. La commissione edilizia è l'organo con funzioni consultive del Comune in materia urbanistica ed edilizia.
2. Essa dà parere all' ufficio comunale competente, al Consiglio ed al Sindaco:
 - a) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia per volumi edilizi maggiori di 1000 mc.;
 - b) sulle opere o attività soggette ad autorizzazione nei casi previsti;
 - c) in via preliminare su progetti anche di massima, relativi ad opere di particolare importanza;
 - d) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti;
 - e) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dall'articolo 4, comma 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
 - f) sulle opere pubbliche;
 - g) sulle misure di salvaguardia in pendenza dall'approvazione di piani regolatori generali e particolareggiati, ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni;
 - h) sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione. Non è necessario il preventivo parere della commissione edilizia, quando l'annullamento è adottato per soli motivi di legittimità;
3. Il sindaco e l'ufficio comunale competente hanno facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
4. La commissione edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio alle necessità di uso.
5. La commissione edilizia, dà anche il parere per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni.
6. Gli organi competenti possono assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia, dandone congrua motivazione.

Art. 15

Composizione della commissione edilizia

1. La commissione edilizia, salve le integrazioni di cui al successivo articolo 16, è composta:
 - a) dal sindaco o da un assessore da lui delegato, che la presiede;
 - b) dal medico designato dalla AUSL;
 - c) dal comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o da un suo delegato;
 - d) da quattro esperti nominati dal Sindaco nel modo seguente:
 - 1) un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - 2) un ingegnere civile scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
 - 3) un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
 - 4) un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine competente per territorio.
 - e) dal Capo Area Urbanistica o da un tecnico dell' U.T. da lui delegato, senza diritto al voto;
 - f) un perito industriale scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
 - g) da componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia
2. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale o, in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal sindaco.
3. Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.
4. I membri elettivi durano in carica quanto il Sindaco che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
5. I membri non sono nominabili per due mandati successivi.

Art. 16

Integrazione della commissione edilizia

1. La composizione della commissione edilizia di cui all'articolo precedente è la minima obbligatoria.
2. L'amministrazione comunale, se lo ritiene opportuno, può integrare la commissione edilizia nel modo seguente:
 - a) esperti in materie attinenti alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio o rappresentanti del settore produttivo edilizio, designati su terne proposte dai rispettivi ordini, collegi, associazioni (senza diritto di voto).

Art. 17**Funzionamento della commissione edilizia**

1. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente tutte le volte che sia opportuno.
2. La commissione è convocata dal presidente con invito scritto.
3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente. Al fine del raggiungimento del numero legale, debbono essere presi in considerazione tutti i componenti previsti dall'articolo 15, con esclusione di quelli indicati all' art. 16).
4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
5. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio tecnico comunale e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. Il dirigente o il funzionario istruttore dell'ufficio tecnico comunale illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione, il parere dell'ufficio su ciascun progetto.
7. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.
9. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da tutti i componenti presenti.
10. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia.." completando con la data e la firma del presidente e dei componenti la commissione stessa con l'indicazione del parere favorevole o sfavorevole.
11. L'interessato alla domanda di concessione e qualsiasi contro interessato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione edilizia.

Art. 18**Sottocommissioni**

1. La commissione edilizia può articolarsi in sottocommissioni al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza anche se in zone soggette a vincolo paesaggistico. Ha potere di votazione. Il funzionamento è disposto con delibera del consiglio comunale.

TITOLO V
Istanza di concessione e relativa istruttoria

Art. 19

Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia

1. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.
3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di concessione, tra gli altri:
 - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
 - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
 - c) l'enfiteuta;
 - d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
 - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente;
 - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
 - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
 - h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
 - l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art. 20

Domanda di concessione

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta all' ufficio comunale competente ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 19 e da uno o più progettisti.
2. La domanda *deve essere presentata nei modelli predisposti dall'Ufficio Urbanistica e deve contenere:*
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
 - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del direttore tecnico dell'impresa stessa. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
 - e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
 - a) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia, ed alla esecuzione dei lavori;
 - b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
 - c) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 19.
4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Art. 21**Documentazione a corredo della domanda di concessione**

1. Alla domanda di concessione è allegata, di regola, la seguente documentazione:
 - a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
 - b) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
 - c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
 - d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
 - e) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.
2. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n° 490 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni), nella legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.
3. Alla domanda di concessione per la realizzazione dei fabbricati "ex novo" deve essere allegata relazione geologica tecnica che illustri le caratteristiche del terreno, attesti la fattibilità dell'opera in relazione al terreno stesso.
4. E' previsto l'obbligo, in coerenza con i disposti normativi e con quanto ribadito dal consiglio superiore dei LL.PP. con voto n° 61 del 24/02/1983, di allegare a supporto della domanda di concessione edilizia apposito studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. In particolare la suddetta relazione è obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) per ogni tipo di piano attuativo, compresi i piani di lottizzazione, in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 7 febbraio 1981, n. 37, (aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64). In tali casi lo studio dovrà essere redatto ai sensi della circolare A.R.T.A. n° 2222 del 31/01/1995 ponendo particolare cura alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.
 - b) Per la edificazione in tutte le aree di P.R.G.. in tal caso lo studio geologico dovrà evidenziare la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito, sia riguardo ai rapporti con le fondazioni di edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.
 - c) Per impianti di smaltimento dei reflui in zone non servite da pubblica fognatura. In tali casi lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CTAI 04/02/1977.
 - d) Per opere soggette ad autorizzazione ex art. 5 L.R. 37/85 quali scavo di pozzi, rilevanti sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano sostanzialmente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici.
 - e) Per tutte le opere di particolare incidenza sul territorio dal punto di vista geologico;

Non è necessaria la redazione del predetto studio geologico da allegare alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia per gli interventi sulle costruzioni esistenti che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non ricapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche alle modalità di smaltimento degli stessi.

Art. 22**Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione**

1. Per le concessioni convenzionate, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.
2. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 23**Atti autorizzativi generali**

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi del D. L.vo 490/1999, debbono conseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza.

2. I progetti relativi ad opere particolari, devono conseguire le autorizzazioni previste dalle norme vigenti.
3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
4. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.
5. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati dalla legge 09.01.91 n. 10, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.
6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei vigili del fuoco e comunque in particolare:
 - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
 - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
 - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
 - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.
7. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.
8. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
9. Essendo il territorio dichiarato sismico ai sensi dell'articolo 3 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, osservando le disposizioni della legge stessa per l' inizio dei lavori.
10. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

Art. 24

Autorizzazioni in materia di bellezze naturali

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dall'articolo 1 del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, non è richiesta l'autorizzazione articolo 151 del D.L. 29 ottobre 1999 n° 490, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

Art. 25

Istruttoria preliminare della domanda di concessione

1. All'atto della presentazione della domanda, l'amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:
 - a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
 - b) data di ricevimento della domanda stessa;
 - c) nome e cognome di chi, per conto del comune, l'ha ricevuta.
2. Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.
3. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il responsabile del procedimento, entro il termine suddetto, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame.
4. In tal caso il richiedente ha tempo novanta giorni, a partire dal ricevimento della comunicazione, per regolarizzare la pratica. Decorso inutilmente detto termine, la domanda di concessione si intende decaduta. Per data di consegna della domanda di concessione, agli effetti della decorrenza del termine che ha il comune per pronunciarsi definitivamente, si intende quella in cui è avvenuta la suddetta regolarizzazione della pratica.

Art. 26

Esame della domanda di concessione

1. L'esame delle domande di concessione avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui all'articolo 25.

2. Tutti i progetti per i quali è richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:

- a) servizi sanitari della A.S.L.;
- b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo, per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di concessione;
- c) commissione edilizia, per il parere di competenza.

Art. 27

Progetti di massima

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

TITOLO VI

Rilascio della concessione

Art. 28

Decisioni sulla domanda di concessione

1. L'ufficio competente acquisiti i pareri di rito comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda di concessione.
2. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto di concessione, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Il mancato ritiro dell'atto di concessione nel termine di sessanta giorni produce la decadenza dalla concessione.
3. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.
4. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. In caso di diniego della concessione, gli uffici competenti devono comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

Art. 29

Silenzio assenso

1. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni, ovvero al responsabile del provvedimento finale.
2. L'ufficio competente adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il responsabile provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.
3. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.
4. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 3 può iniziare i lavori dandone comunicazione all'Ufficio comunale competente, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 5, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.
5. Per quanto previsto al comma 3, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare all'ufficio competente una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.
6. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, l'ufficio competente provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 3 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.
7. Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991, n° 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

Art. 30

Certificato di destinazione urbanistica

1. Il comune è tenuto a rilasciare, a domanda di chiunque, un certificato ex art. 18 L. 47/85, in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati, ivi compresi tutti i vincoli di qualsiasi natura discendenti da leggi o provvedimenti amministrativi gravanti l'area o gli immobili.
2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica la destinazione dell'area, gli indici volumetrici e di superficie, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 31**Contributo di concessione**

1. Gli oneri di concessori sono determinati dal tecnico progettista, verificati dal comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo, o a mezzo versamento su c.c. postale.
2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio per il rilascio della concessione.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta con le modalità di pagamento e le garanzie stabilite dagli organi comunali competenti.
4. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta in unica soluzione prima del rilascio.
5. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 50 della L.R. 27.12.1978 n. 71.

Art. 32**Titolarità della concessione**

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento della concessione nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza agli uffici comunali il cambiamento di intestazione.
2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione.
3. La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta a contributo concessorio.
4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per la concessione originaria.
5. La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Sono sempre fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle vigenti norme.

Art. 33**Validità della concessione**

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di concessione non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dalla concessione; di tale inizio dovrà essere data comunicazione scritta al comune, comunicando altresì il nominativo del D.L. e della impresa; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.
3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento e sempre salvo conguaglio degli oneri urbanistici se dovuti.
4. Il rinnovo della concessione, salvo conguaglio se dovuto, non è sottoposto a contributo concessorio.
5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza della concessione, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
6. Detto termine di ultimazione, su istanza del concessionario da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato con provvedimento motivato, in considerazione:
 - a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
 - b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;
 - c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
7. L'autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, nonché quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente.

Art. 34**Annullamento della concessione**

1. La concessione è annullata:
 - a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
 - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.
2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento viene notificata all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:
 - a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
 - b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata;
 - c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.
3. Qualora l'intestatario della concessione edilizia intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere il rilascio di nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.

4. Ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'ufficio competente, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti le concessioni annullate. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.
5. Gli uffici comunali, prima di procedere all'annullamento, devono indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni.

Art. 35

Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.
2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n° 490.
3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 20 della L.R. n° 71 del 27/12/78.

Art. 36

Sanatoria per certificazione di conformità ex art. 13 legge 28/02/85 n° 47

1. Sono sanabili:
 - a) le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della legge 2 febbraio 1985, n. 47;
 - b) le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo 12, primo comma, della citata legge 47/1985;
 - c) le opere eseguite in assenza di autorizzazione, ai sensi dell'articolo 10 della citata legge 47/1985, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;
 - d) le opere eseguite, in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di concessione o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo 9, primo comma, della citata legge 47/1985.
2. La sanatoria è ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.
3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, l'ufficio competente non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.
4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'articolo 13, terzo, quarto e quinto comma della citata legge 47/1985.

TITOLO VII

Esecuzione dei lavori

Art. 37

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 5 bis del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito (con modificazioni) nella legge 21 giugno 1985, n. 298, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 47/1985, fornendo agli uffici comunali contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa agli uffici comunali. In caso contrario, l'ufficio comunale competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 6, secondo comma, della citata legge 47/1985.
4. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
5. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché per quanto riguarda gli elementi prefabbricati della posa in opera.
6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 38

Inizio dei lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:
 - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.
2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Il titolare della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione agli uffici comunali, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
6. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.
7. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato prima della scadenza della concessione stessa.

Art. 39

Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori

1. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

3. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 40

Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
 - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente ove esista;
 - e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.
2. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Art. 41

Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

Art. 42

Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 43

Rimozione delle recinzioni

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 44

Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927, n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547 e del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Art. 45

Ultimazione dei lavori

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.
2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione o autorizzazione comunale e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare della concessione o autorizzazione.

TITOLO VIII

Abitabilità e agibilità

Art. 46

Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile o abitabile, ai sensi dell'articolo 221 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 per come modificato da D.P.R. 22/04/94 n° 425, e per quanto applicabili in relazione alla L.R. 17/94.
2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.
3. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione dopo che i lavori risultino ultimati ai sensi dell'articolo 45.
4. La domanda, redatta in bollo, sulla modulistica predisposta appositamente dagli uffici comunali, ed indirizzata all'ufficio competente, deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - b) estremi della suddetta concessione.
5. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata legge 1086/1971;
 - b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
 - c) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - d) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco; degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
 - e) ogni ulteriore documentazione prevista da norme vigenti.

Art. 47

Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità e il controllo dell'opera viene effettuato ai sensi del D.P.R. 22.04.94 n.425 e L.R. 17/94.
2. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti ai controlli eventuali che gli uffici riterranno opportuni.
3. L'ufficio competente rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, l'osservanza delle norme di igiene e l'assenza di cause di insalubrità.
4. L'ufficio competente, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.
5. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente purché le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

Art. 48

Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono sanzionati ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, per come modificato dal D.L. 30/12/1999 n° 507.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, l'ufficio comunale competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, l'ufficio comunale competente provvederà ad ulteriore sanzione.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

TITOLO IX

Autorizzazioni edilizie

Art. 49

Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria

1. L'istanza di autorizzazione, ai sensi degli articoli 3 e 4, è presentata all' ufficio comunale competente mediante domanda in bollo, secondo i modelli predisposti dal comune, contenente l'indicazione del nome, cognome, numero di codice fiscale ed indirizzo, nonché la firma del richiedente. Detta istanza contiene, ove necessario, la sottoscrizione dei progettisti e le indicazioni di cui all'articolo 20, comma 2.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, deve risultare esplicitamente l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.
3. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione elencata nell'allegato C al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere prodotti dai richiedenti i relativi e specifici atti autorizzativi prima del ritiro dell'autorizzazione.
5. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia, dall'articolo 25.
6. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia, si applica l'articolo 19.
7. Il direttore dei lavori è necessario ogni qualvolta l'autorizzazione edilizia riguardi opere volumetriche, strutturali e distributive.

Art. 50

Rilascio condizioni e validità dell'autorizzazione

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al comune.
2. L' ufficio comunale competente ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.
3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:
 - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
 - c) con la facoltà del comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
4. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.
5. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.
6. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
5. Le autorizzazioni possono essere annullate ai sensi dell'articolo 34.

TITOLO X**Piani di lottizzazione ed Interventi edilizi diretti****Art. 51****Piani attuativi**

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.
2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui l'articolo 14 L.R. n. 71/78.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.
6. Il comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal consiglio comunale in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 52**Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione**

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta all' ufficio comunale competente e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati:
 - a) stralcio dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
 - b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
 - c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa alla zona limitrofa, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
 - f) planimetria, adeguatamente quotata nel rapporto 1:200 dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;
 - g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
 - h) profili altimetrici, nel rapporto 1:500, dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
 - i) schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
 - l) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, la destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
 - m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
 - n) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
 - o) elaborati, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
 - planimetrie profilo longitudinale e sezione della viabilità;
 - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
 - p) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti in opportuna scala;

- q) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
 - r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità;
 - s) schema di convenzione di cui all'articolo 51.
1. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica nei seguenti casi:
 - a) per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 7 febbraio 1981, n. 37, (aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64).
 - b) Per la edificazione in tutte le aree di P.R.G.. in tal caso lo studio geologico dovrà evidenziare la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito, sia riguardo ai rapporti con le fondazioni di edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.
 3. Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione predetta, ulteriori elaborati.
 4. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli ulteriori elementi previsti dalle vigenti norme.

Art. 53

Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 52. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 54

Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione dalla Giunta Comunale, previo parere della commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e dalla L.R. 27.12.78, n. 71.
2. I piani di lottizzazione convenzionata in variante allo strumento urbanistico generale sono di competenza del Consiglio Comunale.
3. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999n° 490, sono approvati dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ai sensi delle vigenti normative.
4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta all'ufficio comunale competente la concessione a norma del presente regolamento.
5. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione si applicano le norme di cui all'articolo 19 e seguenti.
6. Il contributo concessorio di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato dal conguaglio ai sensi dell'articolo 11 della stessa legge.
7. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
8. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

Art. 55

Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

1. Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.
2. Decorso inutilmente detto termine, il sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato a norma dell'art. 54, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente articolo 52, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 56

Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio con piani attuativi o diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è sempre subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio della concessione.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO XI
Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art. 57

Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Gli uffici comunali competenti esercitano la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato dall' art. 2 della L.R. 10.08.85 n. 37, l'ufficio competente ordina la sospensione dei lavori quando:
 - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
 - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata all' ufficio comunale competente la sua sostituzione;
 - d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
 - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro sessanta giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora l'ufficio competente sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emaneazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
6. Fatto salvo quanto espressamente disposto dalle vigenti normative, per la violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da Lire 50.000 (Euro 25,82) a Lire 300.000 (Euro 154,94).
7. L'ufficio competente provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 58

Esecuzione d'ufficio

1. L'ufficio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore nel caso di:
 - a) lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
 - d) cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
 - e) ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - f) riproduzione del numero civico;
 - g) rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - h) coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
 - i) demolizione di edifici dichiarati antigienici;
 - l) lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
 Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, si procede a diffidare il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, l'ufficio competente procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia, in danno dei responsabili, provvedendo alla riscossione a norma del R.D. 14.04.1910 n. 639.

Art. 59

Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. L'ufficio competente determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione.

TITOLO XII
Aree pertinenti - distanze - parcheggi

Art. 60
Area pertinente

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il rilascio della concessione comporta la trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza ai sensi dell' art. 36 c. 4 della L.R. 27.12.78 n. 71.

Art. 61
Distanze

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Nelle zone C) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.
3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici.
4. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:
 - ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore al ml. 7.00;
 - ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
 - ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.
6. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 62
Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla legge 122/89. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di lottizzazione deve essere reperita un area da destinare a parcheggio pubblico, ai sensi del D.M. 02.04.68 n. 1444 e della vigente normativa regionale in materia.

TITOLO XIII
Zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 63

Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuove edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 50 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.
2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 13 aprile 1968, n. 96, nonché della legge 13.06.91 n. 190 (codice della strada) e relativo regolamento per l' esecuzione del codice della strada.

Art. 64

Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM

1. Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune a norma dell'art. 5 della L.R. 37/85 solo se costituiscono pertinenze e/o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti. Negli altri casi l'installazione è soggetta a concessione edilizia salvo che si tratti di strutture prefabbricate.

Art. 65

**Opere realizzate dall'amministrazione comunale o da altri Enti pubblici
ed edifici a carattere collettivo-sociale**

1. Le opere realizzate dall'amministrazione comunale o da altri Enti pubblici, salvo che specifiche norme dispongano altrimenti, devono essere precedute dal rilascio di attestazione di conformità urbanistica ai sensi dell' art. 9 L.R. 31.03.72 n. 19 come modificato dall' art. 154 L.R. 01.09.93 n. 25 ed eventuali ulteriori successive norme.

TITOLO XIV
Decoro e arredo urbano

Art. 66
Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi l'ufficio competente, oltre all'osservanza delle norme vigenti dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.
9. Nelle zone A le tubazioni dei vari impianti possono essere poste sulle pareti esterne adottando un'ideale soluzione architettonica ad eccezione dei fronti stradali e delle corti principali architettonicamente definite.
10. Nelle zone omogenee di tipo "A" in particolare dovrà osservarsi:
 - a - Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tradizionale, con espressa esclusione di quelli plastici; i colori debbono essere ricompresi nella scala cromatica del Giallo e del Rosa e preventivamente concordati. E' escluso ogni altro tipo di rivestimento. Le zoccolature debbono essere trattate con lo stesso intonaco del resto della facciata oppure rivestite con pietra naturale o cotto anche maiolicato. E' obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti (anditi, architravi in pietra, canali ed elementi decorativi ad essi assimilabili) il restauro conservativo, nonché la valorizzazione di eventuali murature, basamenti, cantonali costituiti da blocchi di pietra lavorata o scolpita.
 - b - I balconi saranno preferibilmente a petto ed in caso contrario avranno le solette in pietra o in c.a. intonacato, di esiguo spessore. La loro sporgenza, fatte salve le norme del Regolamento Edilizio, non può essere in ogni caso superiore a ml. 1,00; le mensole debbono essere in pietra, ghisa o ferro battuto, oppure se in cemento armato, rivestite in pietra. Essi potranno avere ringhiere in ferro battuto e/o lavorato di disegno tradizionale, salve altre soluzioni accettate dalla C.E.C.
 - c - I canali di gronda dei tetti sporgenti dovranno essere in cotto, zinco verniciato o rame. Sono escluse le materie plastiche. Allo stesso modo saranno realizzati i pluviali che, se in cotto, potranno avere la parte terminale in ghisa, acciaio o rame sino ad una altezza massima di mt. 2,00.
 - d - I portoni dei fabbricati di civile abitazione devono essere in legno di tipo duro o legno e ferro; le finestre e le porte finestre potranno essere realizzate anche in alluminio laccato con colori non dissonanti rispetto ai toni cromatici previsti al punto 1) per i prospetti, fatte salve altre soluzioni esaminate ed accettate caso per caso dalla C.E.C.
 - e - In tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso le aperture esterne debbono avere davanzali in marmo o pietra ed eventuali riquadrature in pietra o realizzate con intonaco ricorrente del luogo e comunque compatibile con i toni cromatici previsti al punto 1).
 - f - Le coperture saranno a falde inclinate con manto di tegole di tradizione locale (coppi). Nel caso di fabbricati prospicienti su strade pubbliche o su spazi privati sono obbligatorie le linee di gronda orizzontali. Eventuali parziali terrazzini saranno pavimentati in cotto maiolicato di tradizione locale.
 - g - Escluso il caso di manutenzioni ordinarie, nei prospetti trattati con intonaco dovrà essere inserito un motivo ornamentale in ceramica locale che si inserisce nel contesto del prospetto in rapporto non inferiore a 1% della superficie del prospetto principale, da concordare volta per volta con gli uffici competenti.

Art. 67**Antenne radio e televisive**

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
3. Il sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 68**Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico**

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 3,00, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo dal marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 3,00 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
4. Al di sopra di 3,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante e comunque mai oltre i mt. 1,40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 3,00.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, l'ufficio comunale competente, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.
7. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

Art. 69**Muri di prospetto e recinzioni**

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
6. Oltre quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.
7. La recinzione nei fondi agricoli deve essere realizzata preferibilmente mediante messa a dimora di siepe con eventuali paletti e rete metallica a protezione della siepe. E' vietato effettuare le recinzioni con filo di ferro spinato e con altro materiale se ciò può costituire pericolo ai passanti.
8. I proprietari di siepe a confine con vie pubbliche o private debbono provvedere alla potatura delle stesse in modo da non ostacolare la visibilità o il transito veicolare.
9. I proprietari dei fabbricati lungo le vie pubbliche, hanno l'obbligo di provvedere all'estirpamento della vegetazione spontanea lungo il fronte del proprio edificio, lungo i relativi muri di cinta fino alla linea esterna del marciapiede o per lo spazio di ml. 1,00 dal filo del muro, dove non esistono marciapiedi.

Art. 70
Servitù pubbliche

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'ufficio competente il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 71

Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione comunale, nonché, nelle zone sottoposte a vincolo ex L.1497/39, ad autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi del D. L.vo n° 490/1999.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese.
3. Qualora non ottemperino, l'ufficio comunale competente può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dall'ufficio competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
 - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.
7. Nelle zone omogenee di tipo "A" in particolare dovrà osservarsi:
 - a) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato, né coprire o alterare gli elementi architettonici esistenti e devono essere contenute dentro i vani di apertura dell'esercizio.
 - b) Sono vietate tutte le insegne luminose, nonché quelle a bandiera, sono consentite solamente le insegne monofacciali indirettamente illuminabili realizzate in ceramica, in legno, ferro e altri materiali naturali.

Art. 72

Restauro e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'ufficio comunale competente può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Art. 73

Uscite dalle autorimesse Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti con piano orizzontale. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 1,00.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

Art. 74

Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.
3. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico dovrà essere installato un contatore per ogni singola unità abitativa.

TITOLO XV

Requisiti generali degli edifici

Art. 75

Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 76

Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta devono avere il piano di calpestio isolato ed areato; il piano di calpestio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 50.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di areazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato.
7. Il piano di calpestio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 77

Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 09.01.1991 n. 10, al D.P.R. 26.08.1993, n. 412, al Decreto 13.12.93 alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, l'ufficio competente può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

Art. 78

Requisiti di carattere acustico

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

Art. 79

Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi di cottura;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 80

Requisiti relativi all'areazione e al dimensionamento dei locali

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di areazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'areazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di areazione artificiale i locali già individuati all'articolo 79, comma 3.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di areazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di areazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.
7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.
8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.
13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
14. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975.

Art. 81
Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 82
Stabilità e sicurezza dei fabbricati

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale 7 febbraio 1981, n. 37.
3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
7. In tutti i fabbricati a più piani in muratura devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
8. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

Art. 83
Abbattimento delle barriere architettoniche

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 per come recepito dall' art. 20 della L.R. 27.12.78 n. 71, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al comma 1.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 20 della legge 71/78, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell'articolo 13, per i soli edifici esistenti.

TITOLO XVI

Requisiti specifici degli impianti

Art. 84

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art. 85

Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati

Art. 86

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dalla vigente normativa.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
8. L'allacciamento deve essere autorizzato dall'ufficio competente.
9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione alle vigenti norme, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dall'ufficio competente nel rispetto delle seguenti condizioni; per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.
10. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n. 5 della deliberazione del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, recante "Norme tecniche generali di cui alla lettera b) dell'articolo 2 della legge 10 maggio 1976, n. 319".
12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla Regione.
13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

15. Possono essere usati i pozzi neri a tenuta stagna solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.
17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.
18. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del ministero dei lavori pubblici - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".
20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.
22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti.

Art. 87

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalle vigenti norme.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nelle apposite norme vigenti.
4. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.
5. Le opere strettamente necessarie nelle strutture produttive esistenti per l'abbattimento dei fumi e sostanze nocive non sono computate ai fini della volumetria, delle distanze dai confini e delle altezze.

Art. 88

Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 89

Impianti di smaltimento delle acque luride

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
4. Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.
6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione, la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione.

Art. 90

Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Corrisponde ad un abitante equivalente:
 - a) un abitante in edifici di civile abitazione;
 - b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;
 - e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - f) cinque posti alunno in edifici scolastici.
3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
 - a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
 - b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
 - c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
 - d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in grès o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
 - e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.
4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 91

Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n. 1862, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n. 925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 92**Impianti igienici**

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

Art. 93**Impianti di areazione**

1. Nei casi d'adozione d'impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'ufficio comunale competente può, sentita la competente A.S.L., stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Art. 94**Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:
 - a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
 - b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
 - c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di S.U. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
 - d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 15 cm., se in cemento armato;
 - e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
 - f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infilso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;
 - g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
 - h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;
 - i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Art. 95**Norme antincendio per edifici speciali**

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte a presenti verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.
3. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

Art. 96**Impianti di gas per uso domestico**

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei vigili del fuoco, se necessario.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 97

Impianti di spegnimento

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a ml. 24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Art. 98

Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 1615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
5. Se il fumaiolo dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

TITOLO XVII

Usi di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 99

Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere all'ufficio competente apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. L'ufficio competente, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dall'ufficio competente purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile di anno in anno ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, l'ufficio competente stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione dell'ufficio competente, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. L'ufficio competente può autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 100

Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 85 e seguenti del D.L. 29 ottobre 1999 n° 490, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente all'ufficio comunale competente i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che l'ufficio comunale competente ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 101

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'ufficio competente può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.
5. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 102

Deposito di materiali

1. I depositi di materiali alla rinfusa e accatastati visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e ad interesse paesaggistico. Sono ammessi invece nelle zone apposite ma sempre che, a giudizio dell'ufficio competente e sentiti gli organi competenti non costituiscono bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto dalle norme del P.R.G..

TITOLO XVIII

Disposizioni finali

Art. 103

Rilevamento del patrimonio edilizio

1. I fabbricati siti nel territorio del comune possono essere oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.
3. Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento qualora richiesto è tenuto altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'autorizzazione e la concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

Art. 104

Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio comunale è soggetto all'approvazione di cui all'articolo 36 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.
3. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 105

Norme finali e transitorie

1. Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica purché definitivamente approvate, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata purché convenzionata; sono altresì fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate alla data delle adozioni del regolamento edilizio comunale.

Art. 106

Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale

1. Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'operatività del presente regolamento per le quali non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al predetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 107

Prescrizioni a regime;

1. L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del DM 11/03/1988 precedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno inoltre documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente ufficio del Genio civile del predetto studio geologico e geotecnica, ai sensi del punto H del DM 11/03/1988. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31/01/1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato A di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Art. 108

Prescrizioni per i piani esecutivi;

1. l'edificabilità dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come anche richiesto dal punto H del Dm 11/03/1988. Tali valutazioni e/o verifiche dovranno essere comunque sottoposte all'approvazione dell'ufficio del Genio Civile competente. L'attuazione delle prescrizioni esecutive di PRG sarà quindi subordinata

all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte dell'ufficio del Genio Civile, da richiedersi da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi del punto H del DM 11/03/1988.

TITOLO XIX

ALLEGATI

Allegato "A"

SCHEMA DI DOMANDA PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Allegato "B"

SCHEMA DI DOMANDA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Allegato C

SCHEMA DI DOMANDA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Allegato D

SCHEMA DI COMUNICAZIONE PER INIZIO DEI LAVORI EX ART. 9 L.R. 37/08