

Regione **LOMBARDIA**

Provincia di **BRESCIA**

COMUNE DI COLLIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 18 in data 17/5/2001.

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°in data

Il Sindaco

Il Progettista

Il Segretario Comunale

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1.

Oggetto del regolamento

L'attività edificatoria edilizia, le altre attività ad essa concesse, le opere di urbanizzazione che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni a scopo edilizio del territorio del Comune, sono disciplinate dal presente regolamento, in ottemperanza a quanto stabilito ed indicato dalle leggi : legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n° 765 , con legge 1° giugno 1971 n° 291 e con legge 22 ottobre 1971 n° 865; legge 23 dicembre 1996 n° 662; legge 127/97; legge 191/98; legge Regionale 18/97; legge Regionale 23/97; legge Regionale 41/93, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia e dalla legge regionale 15 aprile 1975 n° 51. Il piano regolatore generale e le relative norme di attuazione fanno parte integrante del presente regolamento.

Art. 2.

Soggetti

I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (**concessione edilizia, autorizzazione edilizia, dichiarazione di inizio attività**) nonché di atti relativi a procedimenti connessi a sub procedimenti (**autorizzazione paesaggistica, abitabilità, agibilità**), in base alla legislazione vigente, previa dimostrazione del diritto, sono:

1) **Concessione Edilizia:**

- proprietario (art. 4 , legge 28 gennaio 1977, n. 10);
- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);
- rappresentante volontario laddove nominato;
- rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- enfiteuta;
- titolare di diritto di servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (legge 3 maggio 1982, n. 203);
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- beneficiario di decreto di occupazione di urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- il concessionario di miniere;
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per pag.2 danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per

disposizione del giudice;

- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzativi nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

2 Autorizzazione edilizia (medesima disciplina prevista per la concessione edilizia).

3 Denuncia Inizio Attività (medesima disciplina prevista per la concessione edilizia):

4 Art. 26 - Legge 47/85 - (opere interne):

- I soggetti legittimati alla procedura di cui all'art. 26, legge 47/85 sono coincidenti con quelli previsti per la concessione edilizia.

5 Autorizzazione paesaggistica:

- Proprietario, possessore o detentore (art. 7, legge 29 giugno 1939, n. 1497)

6 Piani attuativi:

- Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, legge 5 agosto 1978, n. 457).

7 Abitabilità ed agibilità:

- In tema di abitabilità ed agibilità, l'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, parla solo del " proprietario " e del " certificato di abitabilità ". La dizione deve essere, però, intesa in senso estensivo, riferita sia a tutti coloro che hanno ottenuto l'intervento abilitativo, sia al certificato di agibilità, ciò anche in seguito dell'avvenuta abolizione del comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93 che regolava il rilascio della licenza di agibilità.

Art. 3.

Procedure di abilitazione all'esecuzione di opere edilizie

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita autorizzazione ai sensi della legge 142/90 al dirigente o in assenza di questi al responsabile del ufficio tecnico o del servizio, e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento edilizio.

3.1 - La concessione edilizia.

L'ottenimento della concessione edilizia è in generale necessario quando si vogliono attuare trasformazioni del territorio di entità tale da apportare un incremento della situazione precedente, consistente nella realizzazione di nuovi edifici, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, e modifiche di destinazione, tali da implicare la necessità di opere di urbanizzazione.

La concessione edilizia si distingue per la sua onerosità e per essere subordinata all'inserimento dell'area nel *Programma Pluriennale di attuazione (PPA)*, nei comuni dotati di questo

strumento.

Sono subordinati a concessione tutti gli interventi edificatori che presentino le seguenti caratteristiche:

- a) inducano una durevole modificazione dell'assetto del territorio in relazione alla continuità dell'utilizzazione ed indipendentemente dai materiali utilizzati o dal sistema di ancoraggio della struttura al suolo;
- b) implicino la necessità di opere di urbanizzazione in relazione all'aggravio del carico urbanistico preesistente (nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di destinazioni d'uso).

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono infatti subordinati ad autorizzazione e non a concessione, ad eccezione della categoria della ristrutturazione edilizia con la quale è consentito realizzare un edificio anche totalmente diverso dal precedente (vedi art. 31, lett. d, legge 457/78).

Per quanto riguarda una dettagliata classificazione degli interventi subordinati alla concessione edilizia distinguendoli da quelli che possono essere eseguiti tramite gli altri meno onerosi procedimenti, si rimanda alla tabella successiva.

Il procedimento da seguire per il rilascio della concessione edilizia è stabilito dall'art. 4 della legge 493/93 come modificato dalla legge 662/96 e dalla legge 135/97.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, viene comunicato all'interessato il nome del *responsabile del procedimento* ai sensi ed agli effetti degli artt. 4 e 5 della legge 241/90.

Il responsabile del procedimento deve seguire tutto l'iter della domanda fino all'emanazione del provvedimento da parte dell'autorità competente.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il *responsabile del procedimento* deve curare l'istruttoria convocando eventualmente una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 legge 241/90.

La conferenza dei servizi ha lo scopo di abbreviare e semplificare le procedure radunando e mettendo a confronto diretto tutti coloro che hanno interessi nel procedimento in corso. Al termine dell'istruttoria il *responsabile del procedimento* redige una dettagliata relazione nella quale dà una propria valutazione in ordine alla conformità o meno dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta nel caso in cui sia necessaria un'integrazione dei documenti presentati e decorre nuovamente per intero dal momento in cui vengono presentati tutti i documenti richiesti.

L'interruzione comunque deve avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla presentazione della domanda.

Trascorso il termine di 60 giorni, il responsabile del procedimento deve formulare entro i successivi 10 giorni una proposta motivata all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento.

Egli inoltre, sempre entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, deve richiedere il parere della commissione edilizia.

Se essa non si esprime entro il termine suddetto, il responsabile del procedimento deve formulare ugualmente la propria proposta e deve inviare una relazione al Sindaco spiegando i motivi per i quali tale termine non è stato rispettato.

Entro 15 giorni dalla scadenza dello stesso termine (60 giorni per l'istruttoria e la relazione più 10 giorni per la proposta) l'Autorità competente deve emanare il provvedimento conclusivo. Qualora ciò non avvenga l'interessato può richiedere all'Autorità competente, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato, l'adempimento entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Se anche in questo caso non viene emesso il provvedimento conclusivo, l'interessato può fare istanza al Presidente della Giunta regionale affinché eserciti i suoi poteri sostitutivi nominando, nei 15 giorni successivi, un *commissario ad acta*.

Tale organo deve adottare, entro 30 giorni dalla nomina, un provvedimento che avrà gli stessi effetti della concessione edilizia. E' evidente che in caso di mancata nomina del commissario nei termini suddetti, il soggetto interessato potrà ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale per

ottenere la declaratoria dell'inerzia dell'Amministrazione e la nomina del commissario ad acta direttamente da parte dell'organo giurisdizionale.

Ne consegue che per interventi di ristrutturazione (unico intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente ancora subordinato a concessione) e di nuove edificazioni a scopo residenziale è possibile avvalersi del regime del silenzio-assenso con le avvertenze di seguito descritte.

3.2 Il contributo concessorio

La legge 28 Gennaio 1977 n. 10 " Nuove norme per l'edificabilità dei suoli " prevede fra l'altro che " ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi " e che " l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del dirigente o in assenza di questi al responsabile del ufficio tecnico o del servizio ".

La concessione comporta quindi la corresponsione di un contributo costituito da due parti: una parte commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione più un'altra corrispondente ad una quota del costo di costruzione.

La prima parte, che comprende sia l'urbanizzazione primaria che secondaria, è stabilita ogni anno con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche predisposte dalla Regione per classi e comuni.

La seconda parte, commisurata al costo di costruzione, corrisponde ad una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 %, percentuale che viene determinata dal comune, su indicazione della Regione, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

La parte di contributo commisurata alle spese di urbanizzazione non viene calcolata secondo gli effettivi costi necessari per dotare l'area oggetto dell'intervento delle opere di urbanizzazione, bensì sulla base di valori unitari, indicati dal comune, corrispondenti al costo stimato per la realizzazione delle infrastrutture, indipendentemente dal fatto se le stesse siano o meno già presenti nella zona.

La giustificazione di questa parte del contributo risiede nel fatto che, attraverso una nuova edificazione o un ampliamento di quella esistente, si determina un incremento delle necessità urbanizzative, ai cui costi il privato deve contribuire, anche se l'amministrazione vi abbia già provveduto nel passato a proprie spese.

Al contrario, nel caso in cui si realizzi un intervento di recupero, anche sostanziale, ma tale da non introdurre modificazioni o accrescimenti dell'immobile che determinino nuove esigenze d'infrastrutture, la concessione edilizia sarà soggetta all'onere delle ristrutturazioni.

Il contributo relativo alle urbanizzazioni va calcolato moltiplicando un valore unitario, stabilito dal comune in ragione della destinazione dell'edificio e della localizzazione nelle diverse zone di P.R.G., per la superficie o la volumetria dell'edificio.

La parte di contributo rapportata al costo di costruzione dell'edificio è pari ad una percentuale (stabilita dai comuni su indicazione delle regioni in relazione alla destinazione d'uso degli edifici ed alle loro caratteristiche tipologiche e di ubicazione), non superiore al 20 % del costo stabilito dal D.M.LL.PP. 20/06/1990 in misura, attualmente, pari a L. 509.107 al mq. ,ed aggiornabile annualmente in ragione dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Non tutte le concessioni edilizie sono però subordinate all'integrale pagamento del doppio contributo, essendo state individuate da leggi categorie di opere totalmente o parzialmente gratuite.

Allo stato attuale ***non sono soggetti al pagamento di alcun contributo*** i seguenti interventi:

- a) edificazione in zona agricola per la residenza dell'imprenditore o per manufatti connessi con la conduzione del fondo;
- b) ristrutturazione ed ampliamento fino al 20 % di edifici unifamiliari esistenti;
- c) impianti, attrezzature, opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione, eseguite anche dai

- privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità

sono soggetti al pagamento della sola parte del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- a) gli edifici industriali ed artigianali (ai quali compete però il pagamento del “contributo ecologico” per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei luoghi rimasti alterati dall’intervento edificatorio);
- b) gli edifici residenziali quando venga concordato con il comune il prezzo di vendita degli alloggi o il loro canone di locazione mediante la sottoscrizione di convenzione o atto d’obbligo (si vedano in proposito gli artt. 7 ed 8 della citata legge 10/1977 nei quali deve essere anche indicata la durata dell’accordo, non inferiore a venti ma non superiore a trent’anni);
- c) gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali, previa convenzione dei prezzi e dei canoni di locazione, come detto appena sopra, ed a condizione, ed a condizione che vengano mantenute inalterate le superfici utili e la destinazione.
- d) La realizzazione della “prima casa” a condizione che questa non abbia superficie netta maggiore di 95 mq., oltre a 18 mq. per l’autorimessa o il posto macchina, ed il proprietario si impegni con apposita convenzione a non alienarla prima dei sette anni dall’ultimazione dei lavori;
- e) Gli interventi su immobili di proprietà dello Stato da parte di chi vanta un titolo di godimento.

3.3 L’autorizzazione edilizia

L’autorizzazione edilizia è il provvedimento necessario per poter eseguire opere consistenti, in generale, in interventi di recupero degli edifici esistenti o nella realizzazione di manufatti accessori. Istituita con la legge 457/78, l’autorizzazione edilizia, dapprima limitata alla sola *manutenzione straordinaria* (come definita nell’art. 31, lettera b) della legge stessa, è stata via via estesa ad un sempre maggior numero d’interventi.

Con l’art. 7 della legge 94/82 è stato ampliato l’ambito d’applicabilità dell’autorizzazione edilizia anche ai seguenti interventi:

- *restauro e risanamento conservativo* degli edifici esistenti come definiti nella lettera c) dell’art. 31, legge 457/78;
- opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio d’edifici esistenti (in immobili non soggetti a vincolo);
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, esclusa ogni attività commerciale;
- opere di demolizione, di reinterro e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

L’art. 7 della legge 13/89, riguardante misure per l’eliminazione delle barriere architettoniche, pur prevedendo che tali opere non sono soggette in generale né a concessione né ad autorizzazione, ha assoggettato ad autorizzazione i seguenti interventi:

- opere d’eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell’edificio.

L’art. 9 della legge 122/89, riguardante disposizioni in materia di parcheggi, ha assoggettato ad autorizzazione anche i seguenti interventi:

- parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari nella misura di 1 mq ogni 10 mc, realizzati, anche in deroga agli strumenti^{pag.6} urbanistici, nel sottosuolo del lotto su cui

insiste il fabbricato, ovvero nei locali siti al piano terra dello stesso o anche, purché non in contrasto con i piani urbanistici del traffico, nel sottosuolo d'aree pertinenziali esterne al fabbricato site anche nei comuni contermini (L.R. 22/99).

Con l'art. 26 della legge 10/91 sono stati assimilati alla *manutenzione straordinaria* e quindi sottoposte ad autorizzazione anche le seguenti opere:

- interventi d'utilizzo delle fonti d'energia volte a ridurre il consumo ed al miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale in edifici ed impianti industriali esistenti.

La legge stabilisce (ar. 7 L. 94/82) che l'autorizzazione s'intende rilasciata per silenzio-assenso dopo il decorso di 60 o 90 giorni (in relazione al tipo d'opera) dal deposito della domanda, senza che il comune abbia notificato un provvedimento motivato di diniego o abbia interrotto il termine con fondata richiesta d'integrazione di documenti.

Perché il silenzio-assenso si formi è necessario che sussistano tutti i presupposti oggettivi e soggettivi perché l'istanza possa dirsi completa.

L'istituto del silenzio-assenso per il rilascio dell'autorizzazione edilizia non trova applicazione unicamente nelle seguenti due ipotesi:

- 1) l'immobile sia condotto in locazione ed il conduttore debba essere allontanato per consentire l'esecuzione dei lavori;
- 2) l'immobile sia assoggettato ai vincoli di cui alle ex leggi 1089/39 e 1497/39 ora 490/99 e R.D. 3267 /23 ora LL.R.R. 8/76 e 80/89.

I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati mediante notifica o lettera raccomandata.

3.4 La comunicazione ex art. 26, L. 47/85

L'art. 26 della legge 47/85 dispone che, con una semplice comunicazione al Sindaco, possono essere realizzate *“le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n.° 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive”*.

Per espresso disposto dal 3° comma dello stesso articolo, la norma in esame non si applica agli immobili vincolati dalle ex leggi 1089/39 e 1497/39 ora 490/99.

La categoria degli interventi eseguibili mediante la comunicazione ex art. 26, legge 47/85 si sovrappone in parte alle quattro categorie individuate dall'art. 31, legge 457/78 (ossia alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

A titolo d'esempio gli interventi pur riconducibili al restauro o al risanamento conservativo, che non alterino la sagoma ed i prospetti e rispettino gli ulteriori parametri indicati dall'art. 26, possono essere realizzati mediante comunicazione e non previa richiesta d'autorizzazione edilizia; uguale la conclusione nel caso in cui s'intendano realizzare, mediante sole opere interne, nuovi servizi igienici o impianti tecnologici.

Si noti che la norma utilizza genericamente il termine *“costruzioni”*, dovendosi quindi intendere che la disciplina in esame sia applicabile ad ogni tipo di fabbricato, indipendentemente dalla destinazione, sia essa residenziale, ma anche commerciale, industriale o terziaria.

I lavori possono essere iniziati contestualmente all'invio al Sindaco della comunicazione corredata da una relazione, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato il quale dichiara, sotto la propria responsabilità, che le opere da realizzare non siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza ed igieniche sanitarie.

Non è necessario, ma è opportuno per un migliore chiarimento, allegare alla comunicazione alcuna

tavola di progetto, essendo sufficiente una descrizione dettagliata delle opere, senza inutili spiegazioni.

3.5 La Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.)

La denuncia d'inizio attività (D.I.A.) consente la realizzazione di una serie d'interventi che sostanzialmente coincidono con quelli subordinati all'autorizzazione edilizia.

La sua attuale impostazione è stabilita dall'art. 4, commi dal 7° al 18°, legge 493/93, come modificato dalla legge 662/96, dalla legge 135/97 e della L.R. 22/99.

Le opere che possono essere eseguite con la D.I.A. sono le seguenti:

- a) *opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
- b) *opere d'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- b) *recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
- c) *aree destinate ad attività sportive senza alterazione di volumetria;*
- d) *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del ministro dei Lavori Pubblici 2 Aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.° 97 del 16 Aprile 1968, non modificano le destinazioni d'uso;*
- e) *impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione d'impianti tecnologici;*
- f) *varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino destinazioni d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
- g) *parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*
- h) *Ristrutturazioni, ampliamenti o nuove costruzioni (L.R.22/99)*

La D.I.A. può essere utilizzata solamente:

- 1 per interventi relativi ad immobili non sottoposti alla tutela delle ex leggi del 1939, n.° 1089 (beni storico artistici) e n.° 1497 (beni ambientali) ora L. 490/99.
- 2 quando l'immobile non formi oggetto di previsioni immediatamente operative contenute nei *piani paesistici* (redatti ai sensi della legge 431/85 – “Legge Galasso”), nei *piani dei parchi*, (legge 394/91), oppure nei *piani per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo* (legge 183/89);
- 3 quando l'immobile non sia assoggettato agli strumenti urbanistici comunali e specifica disciplina di tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storiche, architettoniche, archeologiche;
- 4 quando gli immobili siano oggetto di prescrizioni immediatamente operative di vigenti strumenti di pianificazione o di programmazione e gli interventi progettati non siano in contrasto con strumenti adottati.
- 5 Quando l'immobile non è soggetto ad altri pareri obbligatori salvo nel caso detti pareri vengano direttamente allegati alla D.I.A.

La norma stabilisce che la D.I.A. debba essere “*accompagnata da una relazione dettagliata a firma del progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la*

conformità

delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie”.

La D.I.A. deve essere altresì corredata dall'indicazione dell'impresa cui s'intende affidare i lavori e della dimostrazione di avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

L'inizio dei lavori non può essere contemporaneo al deposito della denuncia, ma occorre attendere 20 giorni durante i quali l'amministrazione potrà effettuare le proprie verifiche ed eventualmente inibire l'inizio dei lavori notificando agli interessati un ordine motivato. Nel caso l'amministrazione riscontri false attestazioni del professionista, **deve comunicarne notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine d'appartenenza.**

La D.I.A. ha un termine di validità di tre anni e vi è l'obbligo di comunicare al comune la data d'ultimazione dei lavori.

Dopo la fine dei lavori il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera eseguita al progetto presentato e quindi egli è responsabile non solo della progettazione ma anche della fedele esecuzione delle opere che dovrà necessariamente seguire durante tutto il loro svolgimento fino al termine del cantiere.

L'esecuzione delle opere in assenza o in difformità della D.I.A comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore ad un milione. Se la D.I.A. viene presentata quando i lavori sono già in corso, la sanzione si applica nella misura minima.

3.6 Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette all'autorizzazione:

- a le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni devono comunque depositare presso l'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento ex artt. 29 e 31, comma 2°, della legge 17 Agosto 1942 n.° 1150 ed art. 10 della legge 6 Agosto 1967 n.° 765;
- b le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune. Su tali opere dovrà comunque essere espresso il parere della Commissione edilizia;
- c le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada e delle prescrizioni comunali;
- d le opere relative a scavi, reinterri, fognature ed acquedotti. Per dette opere la concessione edilizia è invece necessaria se le stesse opere sono effettuate a scopo edilizio;
- e le opere di manutenzione ordinaria che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1 Giugno 1939 n.° 1089;
- f le opere di assoluta urgenza o necessità immediata ordinate dal Sindaco.

Art. 4.

classificazione, regime e competenze degli interventi edilizi

Per regime di un intervento edilizio s'intende la procedura, composta da una serie di adempimenti, alla quale esso è sottoposto per poter essere eseguito. Gli interventi edilizi sono soggetti ad un diverso regime a seconda del tipo, dell'esistenza o meno di vincoli in materia ambientale, artistica, paesaggistica o derivanti da particolari disposizioni, e della localizzazione in particolari zone del P.R.G.

Sulla base della normativa vigente è possibile individuare cinque diverse tipologie di regimi:

1 Libero (interventi per i quali non è previsto alcun adempimento);

- 2 **Comunicativo** (interventi soggetti a comunicazione al Sindaco);
 3 **Denunciativo** (interventi soggetti a denuncia di inizio attività D.I.A.);
 4 **Autorizzativo** (interventi soggetti ad autorizzazione edilizia);
 5 **Concessorio** (interventi soggetti a concessione edilizia).

Per tutti i regimi, ad eccezione del regime libero, il principale interlocutore del privato che intende

eseguire l'intervento è il Comune ed in particolare, l'Ufficio Tecnico del Comune stesso nella persona del responsabile dell'ufficio tecnico.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL REGIME EDIFICATORIO										
n	Tipologia intervento	caratteristiche	vincoli	PRG	Destinazioni urbanistiche	Riferimenti legislativi	Provvedimento abilitativo	Silenzio assenso	Contributo	note
1	Opere e manufatti sicuramente precari, senza trasformazione edilizia o urbanistica del territorio		con o senza		tutte	art. 1 legge 10/77 (a contraris)	nessuno		no	(1)
2	Manutenzione ordinaria (art.31 lett. a legge 457/78)		con o senza		tutte	art. 9 lett. c legge 10/77	nessuno		no	(1)
3a	Opere interne di singole unità immobiliari che non modificano la sagoma i prospetti e non pregiudicano la statica dell'immobile		senza		tutte	art.4, co.7, lett. e legge 493/93	denuncia di inizio attività		no	
3b			con		tutte	art. 1 legge 10/77	concessione o autorizzazione		si/no	(2)
3c	Opere interne che non modificano la sagoma ne aumentano la superfici utili o il numero delle unità immobiliari, non modificando la destinazione d'uso		senza	con-formi	tutte	articolo 26 legge 47/85	comunicazione di inizio lavori con relazione asseverata		no	(3)
3d			con		tutte	art. 1 legge 10/77	concessione o autorizzazione		si/no	(2)
4	Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo		senza		tutte	art. 7 comma 4 legge 94/82	nessuno		no	(4)
5	Opere eseguite dallo Stato (su aree demaniali o non)		con o senza			art. 29 legge 1150/42 art. 81 DPR 616/77	nessuno	no	no	(5)
6a	Opere eseguite dal Comune		con o senza	con-formi	pubblica utilità	art.4,comma 16 legge 493/93	deliberazione d'approvazione	no	no	(6) (7)
6b			con o senza	in deroga	pubblica utilità	art. 3 legge 1357/55 art.1 legge 1/78	concessione	no	no	(8)

7a	Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati	con o senza			art. 9 lett. f legge 10/77	concessione	no	no	
7b	Opere pubbliche o di interesse generale eseguite da enti istituzionalmente competenti	con o senza	con-formi	pubblica utilità		concessione	no	no	
7c		con o senza	in deroga	Pubblica utilità	art. 3 legge 1357/55	concessione	no	no	(9)
8a	Manutenzione straordinaria (art.31 lett. b legge 457/78)	senza		tutte	art.4, co.7, lett. a legge 493/93	denuncia di inizio attività		no	
8b		con		tutte	art. 7 comma 1 legge 94/82	autorizzazione	no	no	
9a	Restauro e risanamento conservativo (art.31 lett. c legge 457/78)	senza		tutte	art. 4, co. 7, lett. a legge 493/93	denuncia di inizio attività		no	
9b		con		residenza e simili	art. 7 comma 1 legge 94/82	autorizzazione	no	no	
9c	Restauro e risanamento conservativo (art. 31 lett. c legge 457/78)	con		non residenziale	art.1 legge 10/77	concessione	no	si	
10a	Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni	senza		tutte	art. 4 comma 7 lettera f legge 493/93	denuncia di inizio attività		no	
10b		con		tutte	art. 7 comma 2 lettera a legge 94/82	autorizzazione	no	no	
10c	Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti	senza	con-formi	tutte	art. 7 comma 2 lettera a legge 94/82	autorizzazione	si	no	(10)
10d	Occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero	senza	con-formi	tutte	art. 7 comma 2 lettera b legge 94/82	autorizzazione	si	no	
10e	Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino cavi e torbiere	senza	con-formi	tutte	art. 7 comma 2 lettera c legge 94/82	autorizzazione	si	no	
10f	Opere di cui ai punti precedenti 10d, 10e, 10f	con		tutte	art. 7 comma 2 lettera a,b,c legge 94/82	autorizzazione	no	no	
11a	Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato	senza		tutte	art. 4 comma 7 lettera h legge 493/93	denuncia di inizio attività		no	

11b	Autorimesse pertinentenziali (nel sottosuolo degli immobili o nei locali a piano terreno dei fabbricati)		con o senza	con-formi	tutte	art. 9 lett. f legge 10/ 77 art.9 co. 1 e 2 legge 122/89	autorizzazione	si	no	(11)
11c			con o senza	in deroga	tutte		autorizzazione	no	no	(12)
11d	Autorimesse pertinentenziali altre ipotesi		senza		tutte	art. 7 comma 2 lettera a legge 94/82	autorizzazione	si	no	
11e	Autorimesse pertinentenziali altre ipotesi		con		tutte		autorizzazione	no	no	
11f	Autorimesse non pertinentenziali		con o senza		tutte	art. 1 legge 10/77	concessione	no	si	(13)
12a	Opere per la eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti	Rampe o ascensori esterni o manufatti che alterano la sagoma dell'edificio	senza		tutte	art. 4 comma 7 lettera b legge 493/93	denuncia di inizio attività		no	
12b			con	con-formi	tutte	art. 7 comma 2 legge 13/89 art.48 legge457/78	autorizzazione	no	no	
12c			con o senza	in deroga	tutte		autorizzazione	no	no	
12d		Senza alterazione della sagoma	con o senza	con-formi	tutte	art. 7 comma 1 legge13/89	nessuno		no	(14)
13a		Senza opere		con-formi	da agricola o produttiva ad altra	art.10 comma 3 legge 10/77	nuova determinazione del contributo relativo alla nuova destinazione		si	(15) (16)
13b		Senza opere		con-formi	da residenza ad altra		nessuno		no	(15)
13c		Senza opere			tutte	art. 1 legge 10/77	concessione o autorizzazione		si/no	(17)
14a	Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica (art.31 lettere d – e legge 457/78)			in zona E	agricola	art. 9 lett. a legge 10/77	concessione	no	no	
14b					residenza	Art. 1 legge 10/77	concessione	no	si	
14c					altra		concessione	no	si	

14d	Ristrutturazione edilizia (art. 31 lettera d legge 457/78)	Edifici unifamiliari			solo residenza	art. 9 lett. d legge 10/77	concessione	no	no	
15a	Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica non diversamente disciplinato			in zona E	agricola	art. 9 lett. a legge 10/77	concessione	no	no	
15b					residenza	art. 1 legge 10/77	concessione	no	si	
15c					altra		concessione	no	si	
15d	Ampliamenti in misura non sup. al 20%	Edifici unifamiliari			solo residenza	art. 9 lett. d legge 10/77	concessione	no	no	
16a	Elettrodotti					artt.107-129 T.U. 1775/33	autorizzazione regionale	no	no	
16b	Opere edilizie per cabine e stazioni annesse agli elettrodotti			conformi		art. 5 legge regionale 52/82	concessione	no	no	(18)
16c				in deroga			parere comune e autorizz. regionale	si/no	no	(19)
17a	Varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni della concessione		senza		tutte	art. 4 comma 7 lettera g legge 493/93	denuncia d'inizio attività		no	
17b	Varianti in corso d'opera (con le caratteristiche di cui all'art.15 legge 47/85) che non riguardino interventi di restauro		senza	conformi	tutte	art. 15 legge 47/85	domanda di approvazione da presentare prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori		si/no	(20)
17c	Varianti a concessioni in altre ipotesi (sempre da chiedere preventivamente)		con o senza		tutte	art. 1 legge 10/77	concessione	no	si	(21)
18a	Cave di produzione (obbligo di piano cave preventivo)					art. 3 legge regionale 18/82	autorizzazione provinciale	no	no	(22) (23)
18b	Cave di prestito temporanee (per esecuzione di lavori pubblici)					art. 45 legge regionale 18/82	autorizzazione regionale	no	no	(23)

19	Discariche di rifiuti urbani					art. 3 bis legge 441/87	autorizzazione regionale	no	no	(23)
20a	Opere cimiteriali	tombe private				art. 94 D.P.R. 285/90	concessione	no	no	(24)
20b		altre strutture				art. 1 legge 10/77	concessione	no	no	
21	Adeguamento degli scarichi			conformi e non	tutte	art. 36 legge regionale 62/85	autorizzazione	si	no	(25)
22a	Recinzioni, muri di cinta e cancellate (tutti, pertinenziali e non)		senza		tutte	art. 4, co. 7 lett. c legge 493/93	denuncia d'inizio attività		no	(26)
22b	Recinzioni, muri di cinta e cancellate pertinenza ad edifici esistenti		con		tutte	art. 7, co. 2 lett. a legge 94/82	autorizzazione	no	no	
22c	Recinzioni, muri di cinta e cancellate pertinenziali e non		con		tutte	art. 1 legge 10/77	concessione	no	no	
23	Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria		senza		tutte	art. 4, co. 7 lett. d legge 493/93	denuncia d'inizio attività		no	

- (I) Colonna VINCOLI: si intendono di norma i vincoli di cui alle ex leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939; l'indicazione "senza" in tale colonna, per gli interventi dove nella colonna "Provvedimento abilitativo" è prevista la "Denuncia di inizio attività", si intende estesa anche ai vincoli di cui alle leggi n. 431 del 1985 e n. 183 del 1989 nonché ai vincoli di tutela aventi le stesse finalità imposte dagli strumenti urbanistici; l'indicazione "con o senza" significa che i vicoli sono ininfluenti anche se, qualora esistano, dev'essere acquisita la preventiva apposita autorizzazione;
- (II) Colonna PRG: dove non vi sono indicazioni significa che la norma si applica indipendentemente dalla zona omogenea; sono fatte salve le norme speciali;
- (III) Colonna CONTRIBUTO: per ogni intervento indicato come soggetto a contributo deve essere valutato se deve essere applicato l'intero contributo (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione) o solo una delle componenti dello stesso; sono inoltre fatte salve le ipotesi previste da norme specifiche relative alla non onerosità, ovvero a riduzioni o ad agevolazioni (ad esempio edilizia agricola, edilizia popolare o convenzionata ecc.);
- 1) Obbligo di comunicazione dell'inizio dei lavori qualora previsto dalle norme urbanistiche locali;
 - 2) Le opere, ancorché interne, su immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 o n. 1497 del 1939, non essendo esperibile la procedura speciale, ricadono nei regimi ordinari di autorizzazione o concessione, a seconda della loro tipologia intrinseca, allo stesso modo saranno onerose o meno caso per caso sulla base delle caratteristiche del singolo intervento;
 - 3) Le "Opere interne" non sono una vera e propria tipologia di intervento, trattandosi più correttamente di un modulo procedurale, pertanto ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente (manutenzioni, restauri e risanamenti e ristrutturazioni) che abbia le caratteristiche oggettive descritte dall'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 è assoggettabile alla presente procedura;
 - 4) La norma di riferimento conferisce il "silenzio accoglimento" dopo 90 giorni; tuttavia il termine risulta irrilevante non essendovi obbligo di alcun provvedimento abilitativo;
 - 5) Valgono le procedure speciali di cui alle norme di riferimento, con i relativi concerti ed intese con la Regione e parere del comune in caso di opere in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - 6) La autorizzazione o la concessione (a seconda della tipologia dell'opera) è sostituita dalla deliberazione dell'organo competente all'approvazione del progetto, corredato dall'attestazione del progettista che attesti la conformità alle norme urbanistiche e edilizie e l'esistenza dei nullaosta alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche;
 - 7) Qualora l'edificazione avvenga in regime di diritto privato (es. costruzione di alloggi destinati alla vendita fuori dai compiti istituzionali e dalle leggi speciali) si ricade nel regime ordinario (voci 14a, 14b, 15a, 15b) con necessità di concessione ed il contributo è dovuto (teoricamente) quale uscita in conto investimenti (prevista nel quadro economico dell'opera) ed entrata sul capitolo dei proventi dalle concessioni edilizie a destinazione vincolata;
 - 8) Previa deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta regionale, secondo la procedura stabilita dall'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955, n. 1357 (se prevista dalle norme del P.R.G. o dal Regolamento Edilizio; può essere esperita anche la procedura di cui all'art. 1, comma 5 della legge n. 1 del 1978 (adozione automatica di variante e approvazione regionale ai sensi dell'art. 6 della legge n. 167 del 1962), con le cautele del caso, in quanto tale norma dev'essere coordinata con l'articolo 14, comma 2, della legge n. 109 del 1994 e con l'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 77 del 1995,
 - 9) Previa deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta regionale, secondo la procedura stabilita dall'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955, n. 1357 (se prevista dalle norme del P.R.G. o dal Regolamento Edilizio);
 - 10) Deve trattarsi di pertinenza o impianto relativo a edificio principale preesistente; in mancanza di quest'ultimo le opere ricadono nel regime ordinario, in base alla loro tipologia e destinazione; non è sufficiente ma neppure strettamente necessario che si tratti di pertinenza civilistica ex articoli 817 e segg. del C.C., deve sussistere un carattere di subalternità (fisica, di destinazione, dimensionale, ecc.) rilevante ai fini pag.14 urbanistici rispetto all'edificio principale;

- 11 In caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e 1497 del 1939 il silenzio-accoglimento non opera fino a quando non siano esercitati i poteri delle autorità preposte alla tutela del vincolo;
- 12 In caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e 1497 del 1939, la autorizzazione non può essere rilasciata fino a quando non siano esercitati i poteri delle autorità preposte alla tutela del vincolo; quest'ultimo potere deve essere esercitato entro 90 giorni dalla richiesta,
- 13 Sono da applicare i regimi ordinari delle concessioni, anche in ordine alla onerosità, quest'ultima a seconda della destinazione urbanistica alla quale attiene l'autorimessa;
- 14 Per edifici soggetti al vincolo ex legge n. 1497 del 1939, l'autorità preposta deve pronunciarsi entro 90 giorni; il silenzio equivale ad assenso;

- 1 Per cambio d'uso "senza opere" deve intendersi anche quello effettuato con "opere irrilevanti", cioè con opere minori di per sé non idonee a caratterizzare in modo stabile ed irreversibile la nuova destinazione; fino all'attuazione da parte della Regione delle indicazioni di cui all'articolo 25 legge n. 47 del 1985, tali interventi sono sottratti al controllo urbanistico e non necessitano di un provvedimento sindacale di abilitazione;
- 2 L'onerosità eventuale (se la nuova destinazione è onerosa) è rilevante solo se il cambio d'uso avviene nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori; trascorso il predetto termine l'ipotesi non può più trovare applicazione; l'applicazione del nuovo contributo non necessita il rilascio di una specifica concessione edilizia;
- 3 L'ipotesi deve essere ricondotta alla tipologia delle opere che comportano il cambio di destinazione d'uso;
- 4 Il Sindaco deve esprimersi entro 30 giorni, l'intervento non è computato nella edificabilità consentita (non costituisce volume);
- 5 Il Consiglio Comunale delibera il proprio parere non vincolante entro 60 giorni, in caso di inerzia il parere si intende favorevole; l'autorizzazione è rilasciata dalla Regione; l'intervento non è computato nella edificabilità consentita (non costituisce volume);
- 6 Di norma non serve un provvedimento sindacale di assenso; stante i requisiti prescritti dall'articolo 15 legge n. 47 del 1985, l'intervento non comporta contributi; tuttavia nel caso di aumento di superfici non residenziali o accessorie che non modificano la sagoma (esempio ampliamento parte cantina interrata) o modifiche alle superfici utili tali da riclassificare l'edificio ai sensi del D.M. 10 Maggio 1977 n. 803 (nel rispetto del numero delle unità immobiliari e della superficie utile totale di queste) il Sindaco deve determinare e richiedere il conguaglio del contributo rispetto a quanto già determinato per la concessione originaria;
- 7 Ai fini della onerosità seguono il regime della concessione principale; il contributo se dovuto dovrà essere determinato a conguaglio tra quello dovuto per l'edificio dopo la variante e quello dovuto per l'edificio originario; in caso di conguaglio nullo non si avrà la concessione gratuita (non essendo prevista la relativa fattispecie) ma concessione con contributo già assolto;
- 8 L'autorizzazione della Provincia è rilasciata nell'ambito della delega di funzioni per conto della Regione;
- 9 Le autorizzazioni sono subordinate a varie procedure di "concerto" o di "intesa" ovvero alla formula "sentito il Comune" che coinvolgono in vario modo, a titolo consultivo non vincolante, il Comune interessato che prevedono il superamento dell'inerzia di questo; si omettono i dettagli relativi alle varie procedure ed alle relative norme speciali;
- 10 Il Sindaco deve esprimersi su parere "conforme" della Commissione edilizia indicando sul provvedimento il numero di feretri che si possono accogliere;
- 11 Per le opere cimiteriali pubbliche, valgono i procedimenti ordinari previsti per le opere pubbliche;
- 12 Le recinzioni senza consistenza edilizia e sicuramente precarie ricadono nell'ipotesi di cui al n. 1 della tabella.

DOCUMENTAZIONE

Art. 5.

Documentazione a corredo delle istanze

In funzione dell'intervento edilizio che si intende eseguire e del suo regime è prevista la presentazione al comune di una serie di documenti che vengono esaminati dagli uffici competenti, i quali ne valutano la completezza e la congruità e, se previsto dal regime, predispongono l'emissione del provvedimento che costituisce il titolo idoneo per la realizzazione dell'opera.

La documentazione necessaria per ciascun intervento edilizio varia in funzione del tipo di intervento, del regime al quale esso è sottoposto, della presenza o meno di vincoli ed anche della localizzazione in determinate zone del P.R.G.

Il **regime libero** non impone in generale la presentazione di alcuna documentazione poiché nessuna norma di legge nazionale prevede che le opere soggette a tale regime debbano essere comunicate all'amministrazione comunale prima della loro esecuzione.

Il **regime comunicativo** prevede, come noto, l'invio al sindaco di una semplice comunicazione corredata da una relazione asseverata redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato il quale dichiara, sotto la propria responsabilità, che le opere da realizzare non siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Anche se la legge nazionale non richiede che siano allegati elaborati grafici di progetto o di ulteriore documentazione, il presente regolamento edilizio prevede la disposizione di elaborati grafici secondo quanto meglio indicato, alla comunicazione tipo allegata sotto A.

Nel regime **denunciativo**, la denuncia di inizio attività, da indirizzare al comune, deve essere accompagnata da una relazione a firma del progettista, che la norma specifica debba essere "dettagliata" nonché da "opportuni" elaborati progettuali ed anche dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori. Si rammenta inoltre l'obbligo di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori e dell'emissione da parte del professionista di un certificato di collaudo finale.

È comunque sempre opportuno informarsi sulla documentazione richiesta, presso l'ufficio tecnico del comune.

Sia il **regime autorizzativo** che quello **concessorio** presuppongono sempre la presentazione di una domanda, di un progetto e di ulteriori documenti. Per quanto riguarda le indicazioni che dovranno essere contenute nella domanda, la scala e le caratteristiche degli elaborati grafici e cartacei di progetto, nonché la natura degli ulteriori documenti richiesti si rimanda agli allegati ed alle norme tecniche di attuazione .

DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 6.

Documentazione necessaria

Per tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia, la relativa domanda, redatta in carta da bollo, da presentare all'ufficio tecnico comunale, deve essere sottoscritta dal proprietario e dal progettista - direttore dei lavori.

Le progettazioni devono essere firmate da tecnici (ingegneri, architetti, geometri, ecc.) abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

La documentazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la dimensione e la natura degli interventi stessi.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- A elezione del domicilio del richiedente
- B indicazione del codice fiscale sia del richiedente che del progettista - direttore dei lavori; quest'ultimo dovrà indicare anche il numero di iscrizione all'albo Professionale;
- C indicazione della zona nella quale ricade l'immobile interessato dall'intervento edilizio e la relativa destinazione di P.R.G.;
- D elencazione descrittiva dei lavori da eseguire;
- E elenco degli elaborati o documenti allegati che dovranno corrispondere a quelli appresso indicati. Qualora il progettista ritenga che, nel caso di specie, uno o più allegati prescritti non sia necessario (dato il tipo dei lavori da eseguire o le caratteristiche dell'edificio interessato) dovrà farne apposita e motivata dichiarazione in calce alla domanda stessa.

Alla domanda dovranno essere allegati in triplice copia:

- 1 foglio catastale e planimetria ubicativa in scala idonea ad una corretta individuazione su cui dovrà essere chiaramente indicato l'edificio interessato dall'intervento;
- 2 rilievo quotato dell'edificio o della parte di esso oggetto di intervento in scala non inferiore al rapporto 1:100;
Nel rilievo, qualora l'edificio ricada in zona A o B1 di P.R.G., dovranno essere rappresentati gli eventuali elementi o preesistenze che caratterizzino storicamente o tipologicamente l'edificio stesso, quali ad esempio soffitti lignei, soffitti decorati, decorazioni ecc. non che manufatti propri e impropri o superfetazioni e la natura strutturale dell'edificio per quanto attiene l'eventuale maglia muraria (solai, scale e coperture); dovranno altresì essere indicate, ambiente per ambiente, le destinazioni d'uso esistenti, allegando, le certificazioni atte a dimostrare regolarità dell'edificio e delle destinazioni d'uso (ad esempio autorizzazione comunali, risultanze catastali, contratti di locazione ecc.);
- 3 progetto dell'intervento in scala non inferiore al rapporto 1:100 con l'indicazione di tutti gli interventi richiesti evidenziando le demolizioni le costruzioni o ricostruzioni. Le parti dell'immobile sulle quali si intende intervenire dovranno essere rappresentate con apposita grafia sia in pianta che in sezione a prospetto se interessati; apposita legenda illustrerà le indicazioni grafiche;
- 4 rappresentazione grafica di progetto illustrante lo stato finale dell'opera a demolizioni e ricostruzioni avvenute, nella quale sono descritte, ambiente per ambiente, le destinazioni d'uso previste;
- 5 fotografie dell'edificio qualora questo risulti interessato ad interventi sulle parti esterne o in ogni caso, qualora ricadente nell'ambito delle zone A e B1 di P.R.G.;
- 6 relazione tecnica nella quale siano indicate le modalità ed i materiali con cui si intende intervenire;
- 7 documentazione relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici qualora gli interventi assumano la conseguenza di quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. n. 1052/77 e successive modificazioni;
- 8 relazione storico-critica finalizzata ad individuare nella maniera più esauriente la stratigrafia storica dell'edificio qualora questo ricada in zona A di P.R.G. e sia interessato da lavori di restauro o risanamento conservativo relativi a più di una unità immobiliare abitativa;
- 9 ove gli interventi siano previsti su edifici in zona A di P.R.G. o vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 occorre parere preventivo espresso dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Provincia di Brescia o dalla Regione o dal Comune e parere preventivo della Soprintendenza Archeologica di Brescia qualora sia interessato il sottosuolo (fondazioni, sterri, intercapedini, reti fognanti, ecc.);

10 perizia giurata ai fini della determinazione del contributo concessorio,(ove necessario) e

ricevuta attestante l'avvenuto pagamento degli stessi;

11 parere igienico sanitario (ove necessario);

12 documentazione Legge n. 46/90 e successive modificazioni (ove necessario);

13 documentazione attestante le modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e scavo;

14 relazione tecnica con dichiarazione di conformità degli elaborati grafici alle disposizioni della Legge n. 13/89 e successive modificazioni da parte del professionista abilitato;

15 perizia giurata della legittimità della preesistenza;

16 certificato stato dei lavori e validità dell'autorizzazione edilizia (per varianti, completamenti).

DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art.7

I. Documentazione a corredo della domanda per nuove costruzioni

Alla domanda (*in carta da bollo*) per nuove costruzioni dovranno essere allegati:

1 estratto del foglio catastale in copia conforme con inserita la costruzione ;

2 stralcio del foglio, in scala 1:2000, del Piano Regolatore Generale con inserito il fabbricato (possibilmente anche su supporto informatico), ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato, firmata dal richiedente e dal progettista, mediante colorazione trasparente;

3 * planimetria d'insieme in scala 1:500, comprendente il piano quotato, con le indicazioni delle curve di livello della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze e corredato di almeno quattro fotografie, prese da almeno quattro differenti punti di vista, di formato non inferiore a 13 x 18 cm dello stato dei luoghi (ante opera).

4 * planimetria in scala 1:200 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotati negli elementi più significativi quali: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza dal fabbricato. Nella planimetria in scala 1:200 dovranno essere indicate le linee di sezione dei profili.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà riportare la sistemazione degli spazi esterni indicando le recinzioni, essenze arboree esistenti che si intende abbattere o mantenere e le nuove da porre a dimora e le eventuali superfici da destinare a parcheggio; dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.); qualora il lotto sia interessato da opere inerenti infrastrutture primarie, da realizzare in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, a quota altimetrica diversa da quella attuale, nei progetti edilizi dovranno essere espressamente previste anche le opere necessarie ad assicurare la esatta realizzazione delle predette opere pubbliche.

5 * le piante dei vari piani, in scala 1:100 con le indicazioni delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche del piano_{pag.19} cantinato, del piano seminterrato con le

quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, dei piani tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura e l'indicazione di massima delle strutture portanti verticali.

Le quote altimetriche debbono essere riferite al caposaldo di cui precedente punto 4. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule, ovvero da parti significative, in scala 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui dei piani comunicanti della costruzione esistente e recante le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

- 6 * almeno due sezioni (trasversali o longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:200 nei casi e con le modalità di cui al penultimo comma del precedente punto 5) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e della altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4.

- 7 * tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno, nel rapporto 1:100 (o 1:200 nei casi e con le modalità di cui al penultimo comma del punto 5), completi di riferimento alle altezze e ai distacchi degli edifici circostanti, alle quote del terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici, le canne da fumo, i comignoli, le scale antincendio e tutti quegli impianti che per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio;

- 8 * eventuali piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, di particolari architettonici di elementi caratteristici e comunque l'indicazione alla stessa scala del tipo e del colore dei materiali impiegati e loro trattamento;

- 9 * particolari per recinzioni, cancelli o sistemazioni di terra;

- 10 a seguito di esito FAVOREVOLE della pratica edilizia, sarà necessario il parere igienico sanitario; ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto.

- 11 relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e la modalità di esecuzione con la indicazione della destinazione d'uso generale dell'edificio;

- 12 nulla osta delle competenti Sovrintendenze Statali, degli Uffici Regionali, Comunitari e Provinciali, ove necessario;

- 13 permessi o autorizzazioni, ove necessari, per l'utilizzazione di aree, edifici, ed opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali;

- 14 concessione, ove necessario, di accessi per aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;

- 15 copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti;
- 16 certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari e dichiarazione notarile attestante che il
- 17 lotto da edificare non è asservito da preesistenti costruzioni;

- 18 relazione tecnica con dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati grafici alle disposizioni della Legge n. 13/89 e successive modificazioni;
- 19 modelli ISTAT e comunali relativi alla rilevazione statistica dell'attività edilizia;
- 20 perizia giurata ai fini della determinazione del contributo concessorio;
- 21 la documentazione prescritta dalle disposizioni di legge e regolamentari relative al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (Legge 10/91 e successive modificazioni) dovrà essere prodotta prima della dichiarazione di inizio lavori;
- 22 certificato urbanistico o certificazione giurata;
- 23 atto di proprietà o atto equipollente;
- 24 documentazione Legge n. 46/90 e successive modificazioni (ove necessario);
- 25 documentazione attestante le modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e scavo;
- 26 certificato esistenza opere di urbanizzazione primaria;
- 27 perizia giurata sulla interclusione del lotto;
- 28 relazione geologica (ove necessario);
- 29 certificato prevenzione incendi (ove necessario);
- 30 documentazione inerente la disciplina sugli scarichi di rifiuto (legge regionale 19.08.1975 n.° 48, art. 12 lettere a,b -- Legge Regionale 62/85,-- Legge 319/76 e D.LVO 11.05.1999 n°152).

(*) la rappresentazione grafica di cui ai punti 3,4,5,6,7,8 e 9 può essere raccolta in un unico elaborato da presentare in 3 copie.

Art. 8.

II. Documentazione a corredo della domanda per demolizioni e ricostruzioni

Alla domanda (*in carta da bollo*) di concessione per demolizioni e ricostruzioni dovranno essere allegati:

- 1) Tutta la documentazione di cui al precedente punto I; (art. 7)
- 2) Rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con specifica indicazione delle destinazioni d'uso, ove le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti.

Le preesistenze e le destinazioni d'uso dovranno in tal caso essere asseverate con perizia giurata suffragata da adeguate prove documentali quali autorizzazioni comunali, risultanze catastali, contratti di locazione, ecc.

N.B. Si ricorda che la fedele ricostruzione, per consolidata giurisprudenza, è considerata ristrutturazione e non nuova costruzione.

Art. 9.

III. Documentazione a corredo della domanda per interventi su edifici esistenti

Salvo quanto previsto al successivo punto IV (art 10)per le domande (*in carta da bollo*) di concessione relative ad interventi nel Centro Storico (zona A di P.R.G.) dovranno essere allegati:

- 1) la documentazione di cui al precedente punto I,(art.7) numeri 1,2,11,12,17,19,21,22,23,24,27,28,29; pag.21

- 2) piante e sezioni e/o prospetti in scala 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari su cui si intende intervenire;
- 2) piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 con la indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.

Con apposita grafia, appresso specificata, dovranno essere rappresentate le parti di muratura principale, i solai, le tramezzature, ecc. sulle quali si intenda intervenire con demolizione o nuova costruzione. La suddetta rappresentazione dovrà essere effettuata nelle piante, nelle sezioni e nei prospetti. Le opere di muratura in elevazione da abbattere dovranno essere rappresentate con colore giallo; le opere di muratura in elevazione da costruire dovranno essere rappresentate con colore rosso. I solai, i tetti, le scale o comunque le opere di strutture orizzontali, da abbattere dovranno essere rappresentate con colore giallo, mentre le stesse opere da costruire saranno rappresentate con colore rosso.

- 4 documentazione attestante le preesistenze, con particolare riguardo per le destinazioni d'uso. Le preesistenze e le destinazioni d'uso dovranno essere asseverate con perizia giurata suffragata da adeguate prove documentali quali autorizzazioni comunali, risultanze catastali, contratti di locazione, ecc.;
- 5 fotografie a colori unitamente alla documentazione di cui al precedente punto I n. 7 qualora gli interventi riguardino parti esterne degli edifici;
- 6 nulla osta del Condominio qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio;
- 7 modelli comunali per la rilevazione statistica della attività edilizia;
- 8 qualora gli interventi di ristrutturazione assumano la consistenza di quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. 28 giugno 1977 n. 1052, la documentazione relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici.

Art. 10.

IV. Documentazione a corredo della domanda per interventi nel centro storico (zona A di P.R.G.)

Valgono le norme indicate nelle N.T.A. del P.R.G. vigente per il centro storico.

Art. 11.

V. Documentazione integrativa per costruzioni in zona agricola

Per le costruzioni da realizzarsi in zona agricola, oltre alle documentazioni indicate nei punti I, II, e III dovranno anche essere presentate, unitamente alla domanda (*in carta da bollo*), quelle a carattere integrativo prescritte dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e dalle L.R. n° 93/80.

In particolare:

A Edifici residenziali in zona agricola

- 1) Dovrà essere presentata certificazione attestante che il richiedente ha la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n.153. Dovrà essere presentata relazione del programma produttivo.
- 2) Qualora l'imprenditore agricolo a titolo principale non sia proprietario ma affittuario del fondo, dovrà essere dimostrato il diritto ad edificare e che il rapporto di affittanza per quel fondo ha avuto durata almeno tre anni.

B Edifici e manufatti necessari alla conduzione agricola

La documentazione di cui al punto I numeri 1 e 3 dovrà essere integrata da una planimetria, possibilmente su base catastale, accompagnata da relazione a firma del proprietario, nella

quale risultino i confini dell'intera proprietà con indicati i nomi dei congiunti e la situazione completa degli edifici e manufatti esistenti entro tali confini.

Art. 12.

VI. Documentazione integrativa per varianti – completamenti

Muta in funzione della variante e della parte da completare; occorre fare riferimento alla documentazione prevista nei paragrafi I – II – III – IV – V con aggiunta del certificato stato lavori e validità della concessione edilizia.

- Per opere ed interventi che interessino valori storici o ambientali, il Responsabile del procedimento ha la facoltà di richiedere plastici, simulazioni fotografiche o disegni supplementari. Per gli stessi se del caso a giudizio del Responsabile del procedimento o per progetti che ricadano comunque sotto i vincoli delle leggi 29.06.1939 n.° 1947 e 01.06.1939 n.° 1089 è necessario il preventivo esame e parere della Soprintendenza ai Monumenti.
- Per opere ed interventi che ricadono in ambito di Piano Urbanistico Comunitario è necessario il parere della Comunità Montana della Valle Trompia ora delegate al comune che deve inviarne copia alla Comunità Montana.
- Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie **tre copie**; per opere il cui iter di approvazione non si esaurisce nell'ambito degli Uffici Comunali sono necessarie altre copie in numero indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Per opere di particolare importanza è consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti preliminare o semplici schemi planovolumetrici allo scopo di ottenere un parere preventivo ed eventuali direttive per la redazione del progetto stesso.
- Documentazione inerente la disciplina sugli scarichi di rifiuto (legge regionale 19.08.1975 n.° 48, art. 12 lettere a,b. -- Legge Regionale 62/85, -- Legge 319/76 e D.LVO 11.05.1999 n°152).

Art. 13.

Procedura per la presentazione della domanda

La domanda di concessione edilizia corredata dei documenti di cui al precedente articolo deve essere presentata al Protocollo del Comune il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli indicati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda, e la data di ricevimento.

Art. 14.

Procedura per l'esame dei progetti e pareri

I progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente al parere:

- 1 dell'Ufficiale Sanitario per quanto di sua competenza (dopo l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia comunale) ;
- 2 dell'A.S.L., servizio di Veterinaria, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria (dopo l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia comunale);
- 3 dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano, altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.) per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature o ad altri sistemi di scolo, o per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- 4 della Commissione Edilizia.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi, autorizzazioni o nullaosta.

Art. 15.

Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planimetrici, applicati ad una determinata superficie, in base ad una concessione edilizia, esclude ogni richiesta successiva di altre concessione edilizia su parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione dell'edificio di cui alla concessione edilizia. La validità di questa norma riguarda le costruzioni esistenti e quelle da realizzare in base a nuovi piani urbanistici.

Il lotto minimo fissato dalle Norme di Attuazione del piano urbanistico, può essere costituito anche da più proprietà; in questo caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della concessione di costruzione sarà subordinata alla stipula fra i proprietari interessati di apposita convenzione, da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà ad aggiornare le mappe catastali per segnare con apposito colore le aree saturate dalla urbanizzazione, annotando gli estremi della concessione edilizia relativa e dei successivi certificati di abitabilità o agibilità, onde evitare che parte della stessa area possa essere utilizzata mediante ulteriori frazionamenti.

Art. 16.

Progettisti e costruttori

La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

Tutti i professionisti di cui al comma precedente dovranno essere iscritti ad Albi professionali.

Il costruttore per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere

professionalmente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente la esecuzione delle opere.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui alla legge n.° 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 17.

Fase decisionale

1 Concessione edilizia ed autorizzazione edilizia

Tale fase scatta una volta esaurita (con la redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di concessione, laddove richiesti) la fase istruttoria, e si formalizza nell'emanazione dell'atto finale del procedimento, sottoscritto, nei casi indicati nel succitato art. 6, comma 2 della l. 127/97, dal responsabile della competente struttura organizzativa.

In merito agli oneri concessori il presente Regolamento stabilisce che il relativo calcolo sia a carico del responsabile del procedimento.

Contestualmente all'emanazione dell'atto finale del procedimento deve essere previsto che il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale:

- a In caso di reiezione comunichi il provvedimento negativo a chi aveva formulato istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia;
- b In caso di provvedimento positivo, rediga e notifichi l'avviso di emanazione con il contenuto previsto dall'art. 7 della L.R. 60/77.

La consegna o la notifica della concessione edilizia avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

Autorizzazione ambientale

Per quanto riguarda la fase decisionale si richiama la circolare attuativa della legge regionale 18/97 di cui alla d.g.r.l. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Sezione 1 Capitolo III.

Piani attuativi

Per quanto riguarda i piani attuativi questa fase è regolata dall'art. 7, legge regionale 23/97 nonché alla circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n.28 dell'11 luglio 1997, IV suppl. straordinario.

Art. 18.

Provvedimento finale

Concessione edilizia o autorizzazione edilizia

Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- 1 generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- 2 i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale). Occorrerà fare molta attenzione alle indicazioni catastali, in caso di nuova edificazione, al fine di individuare i terreni vincolati al nuovo fabbricato.

Nell'ipotesi di " Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;

- 3 tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. Occorrerà definire l'intervento non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale;
- 4 data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificata depositata;
- 5 estremi e contenuto di autorizzazione, nullaosta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- 6 data del parere della Commissione Edilizia;
- 7 ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- 8 la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90;
- 9 eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- 10 data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- 11 I termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, purché contenuti nei termini massimi contenuti nell'art. 4 della l. 10/77.

I procedimenti connessi a quello edilizio sono relativi a:

- a autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui alla legge regionale 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla d.g.r.l. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Cap. III e facsimili contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa. In merito all'autorizzazione paesaggistica da parte del soggetto responsabile della competente unità organizzativa;
- b nulla osta ex l. 1089/39;
- c autorizzazione idrogeologica ex L.R. 8/76 come modificata dalla L.R. 80/89;

Piani attuativi

La materia è già puntualmente regolata dalla legislazione statale (art. 28, libro unico) e regionale (art. 7, legge regionale 60/77, art. 7, legge regionale 23/97 e relative circolari applicative).

Procedimento per il rilascio di certificato di abitabilità e/o agibilità

Il procedimento per il rilascio di certificato di abitabilità e agibilità è quello delineato

dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 nonché dalle norme del regolamento d'igiene.

Art. 19.

Fase integrativa dell'efficacia

L'atto finale andrà notificato, ovvero comunicato in altra forma, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato, per estratto, all'albo del comune per 15 giorni consecutivi, nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori (vedi art. 7, legge regionale 60/77).

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica, si rinvia a quanto specificatamente indicato negli appositi criteri per l'esercizio della subdelega di cui alla legge regionale 18/97, contenuti nella deliberazione di Giunta regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL del 17 ottobre 1997, III Supplemento Straordinario al n. 42.

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 20.

Conferenza dei Servizi

a) Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

b) Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Art. 21.

Fonti normative

In proposito si ricordano i disposti degli art. 22 e seguenti dalla legge 241/90 nonché quelli di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1997, n. 39 applicabile, in base ai disposti ivi contenuti all'art. 2, anche agli atti di natura territoriale.

In attuazione del predetto decreto legislativo il Comune è, quindi, tenuto a rendere disponibili informazioni e documentazione in materia territoriale ed ambientale a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse, fatta eccezione per i casi previsti dal decreto legislativo stesso ed in conformità con quanto disposto dalla legge n. 675/96 in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, per quanto applicabile.

Casi di esclusione: Sono esclusi dal diritto di accesso dei documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a) e b) dell'art. 24 della L. 241/90.

L'accesso è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs 39/97, qualora dalla divulgazione possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono in discussione sotto inchiesta, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, la riservatezza dei dati o schede personali.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile di procedimento, con proprio provvedimento stabilisce la limitazione che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto della L. 31/12/96 n° 675 " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Art.22.

Procedimento di accesso

Il procedimento di accesso ai documenti di natura urbanistico – edilizia, è attuato in conformità con i citati disposti della vigente legislazione.

L'accesso deve avvenire sempre mediante richiesta scritta, da presentarsi anche mediante fax all'ufficio che ha formato o detiene i documenti.

Qualora il documento non sia immediatamente disponibile, il responsabile di procedimento, comunica all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

La richiesta di accesso deve indicare:

- 1 generalità e poteri rappresentativi del richiedente
- 2 gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione.
- 3 L'eventuale richiesta di copia, previo pagamento dei costi di riproduzione, o di sola presa visione.

In proposito, da ricordare le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della legge 241/90, concernenti la tempistica (trenta giorni) per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, la circolare del 22 luglio 1997, in G.U. del 20 ottobre 1997, n. 249, in attuazione dell'art. 8 del decreto legislativo n. 39.

VIGILANZA E SANZIONI

Art. 23.

Al fine di favorire la ricognizione della complessa normativa in materia, si enucleano le norme attualmente operanti in materia di vigilanza e sanzioni:

- 1 art. 4 legge 28 febbraio 1985, n. 47
- 2 art. 7, legge 47/85 (assenza di concessione edilizia)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- 3 art. 7, legge 47/85 (totale difformità dalla concessione edilizia)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- 4 art. 7, legge 47/85 (variazioni essenziali)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- 5 art. 9, legge 47/85 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione)
 - demolizione o rimozione;
 - sanzione pecuniaria fissata dall'art.9, legge 47/85 nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, legge 47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- 6 art. 10, legge 47/85 (assenza o difformità dall'autorizzazione)
 - sanzione pecuniaria fissata dall'art. 10, legge 47/85;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art.10 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;
- 7 art. 11, legge 47/85 (annullamento della concessione)
 - rimozione dei servizi procedurali o restituzione in pristino;
 - sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
- 8 art. 12, legge 47/85 (parziale difformità dalla concessione)
 - demolizione;
 - sanzione pecuniaria dall'art. 12 nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- 9 art. 14, legge 47/85 (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici);
 - demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
- 10 art. 18, legge 47/85 (lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)
 - sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo

edificatorio senza autorizzazione;

- acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;

11 art. 4, comma 17, decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 (assenza o difformità dalla D.I.A.)

- sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di edificazione, la sanzione si applica in misura minima.

Per sanzioni paesaggistiche vedi art. 15, legge 1497/39, esplicitate in d.g.r.l. 25 luglio 1997 n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 “ deleghe della Regione agli Enti Locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18 ”.

Secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini ter), al Dirigente della competente struttura comunale spetta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico – ambientale.

Si ricorda che l'art. 6 della legge 47/85 stabilisce che il direttore dei lavori segnali al Comune eventuali difformità dagli atti autorizzatori o concessori non rientranti nelle fattispecie dell'art. 15 della stessa legge 47/85 (“ varianti in corso d'opera ”).

Le sanzioni di cui al precedente art. 15 della L. 1497/39 non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

Art. 24.

Fasi del procedimento sanzionatorio

In merito ai principi contenuti nella legge 241/90, che regolano la varie fasi dei procedimenti amministrativi e che, di conseguenza, sono applicabili anche al procedimento sanzionatorio, si ritiene opportuno precisare che anche tale procedimento è scandito come segue:

1 **fase di avvio:** consistente nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'art. 7, legge 47/85, dell'avviso del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. Anche nel caso in esame possono essere individuabili contro interessati, cui comunicare l'avvio del procedimento;

2 **fase istruttoria:** è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;

3 **fase decisionale:** consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16

giugno 1998 (c.d. Bassanini ter), sono a firma del Dirigente della competente struttura comunale;

- 4 **fase integrativa dell'efficacia:** consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio; dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
- 5 **fase di esecuzione d'ufficio:** è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art. 7, legge 47/85, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

TITOLO II°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25.

Composizione

La Commissione Edilizia Comunale è composta:

- 1) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato;
- 2 da n.° 6 membri eletti dalla Giunta Comunale tra persone esperte in problemi di edilizia, urbanistica, agricoltura, ambiente, economia, lavoro, sociologia, turismo, di cui:
 - a) uno dei quali designato dalla minoranza;
 - b) un laureato in Ingegneria o Architettura con esclusione dei funzionari comunali (è ammesso un consulente urbanistico esterno);
(tenendo conto nella nomina dei componenti dei casi di incompatibilità di parentela e quelli previsti dalla circolare ministeriale 05.09.1966 n.° 3968);
 - c) dal Tecnico Comunale il quale, come segretario della Commissione Edilizia, riferisce sui progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze;
- 3 dall'Ufficiale Sanitario che interviene per formulare il giudizio e le prescrizioni sulla materia di sua competenza;
- 4 da due esperti ambientali che intervengono per formulare il giudizio e le prescrizioni sulla materia di loro competenza;
- 5 dal Comandante dei Vigili del Fuoco nella persona di un suo delegato che può anche essere scelto fra i membri di cui al capoverso 2 per conforme parere del Comandante stesso.

Art. 26.

Nomina e durata

La nomina dei membri della Commissione Edilizia (eletti dalla G.C.) termina con il

decadere della Amministrazione Comunale , sono rieleggibili e nel caso che uno di essi cessi dall'Ufficio prima della scadenza del mandato, viene sostituito per il rimandante periodo da un nuovo membro, sempre di nomina di G C. e analogamente per i commissari che siano assenti senza giustificati motivi a tre sedute consecutive. Tale decadenza deve essere dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente procede alla sostituzione. Ai commissari è attribuito un gettone di presenza in misura da determinarsi dalla Giunta Comunale, limitatamente al rimborso spese per il viaggio.

Art. 27.

Attribuzioni / Ambito di valutazione

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera anche non edilizia che possa comunque modificarlo;
- e) sul rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ex art. 13 legge 47/85 ;
- f) autorizzazioni e sanzioni paesistico ambientali di cui alla legge regionale 18/97;
- g) parere ex art. 32 legge 47/85 come disposto dall'art. 4 comma 2°, legge regionale 18/97;
- h) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colori di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti e provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- i) opere pubbliche o interventi previsti da altri enti pubblici / privati;
- j) applicazione delle misure di salvaguardia.
- k) Annullamento della concessione o autorizzazione.

Il parere della Commissione Edilizia non è chiesto per:

- 1) Opere oggetto di denuncia di inizio attività, legge 493/94 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2) Opere oggetto di autorizzazione edilizia ex art. 48, legge 457/78.

Pertanto l'ambito di espressione della Commissione Edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici, laddove l'intervento interessi aree ambientalmente vincolate, dovrà vertere sulla "qualità progettuale", valutando in particolare:

- a) L'impatto estetico visuale dell'intervento
- b) Il rapporto con il contesto
- c) La qualità progettuale
- d) La compatibilità con strumenti paesistico ambientali – vigenti.

Va ribadita l'esclusione delle sedute di terzi estranei.

Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Astensione e ricusazione dei membri della commissione edilizia comunale

I membri della Commissione Edilizia devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione riguardante sia aree confinanti con le proprie sia aree di parenti fino a terzo grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la Concessione Edilizia.

Il Presidente della Commissione edilizia comunale, quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi in cui il Commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la Commissione edilizia comunale.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve dare notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del II° comma dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Delle eventuali procedure di astensione o ricusazione deve essere redatto dettagliato resoconto del verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

Art. 29.

Riunioni della Commissione edilizia comunale

La Commissione Edilizia si riunisce di regola ogni due mesi e tutte le volte che il Presidente ne ravvisi la necessità.

Le adunanze sono valide quando sia presente il Presidente oltre tre membri di cui almeno due elettivi.

Le deliberazioni vengono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il parere del Presidente.

La Commissione può richiedere, ove lo ritenga necessario, l'intervento dei progettisti e di esperti alla fine di ottenere i chiarimenti e la collaborazione necessaria ad esprimere il proprio parere limitatamente all'illustrazione del progetto.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. L'osservanza di tale norma deve essere annotata nel verbale dell'adunanza, sul quale va riportato anche il parere espresso dalla Commissione che deve essere motivato. I verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e da tutti i Membri presenti all'adunanza.

Ogni membro della Commissione Edilizia ha il diritto che nel verbale si faccia constatare del suo voto e dei motivi del medesimo.

Del parere della Commissione Edilizia il segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata, ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA" completata con la data e la firma del Presidente e di un Commissario. La seduta della Commissione Edilizia si tiene di norma in forma segreta, salvo diversa disposizione del Presidente. In questo caso su richiesta di un solo commissario il voto potrà essere espresso in forma segreta.

Il parere deve essere espresso secondo i dettami art. 2 comma 60 Legge 662/96 dalla data di ricevimento, (protocollo) salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del 4° comma del presente articolo.

La Commissione Edilizia comunale è convocata dal Presidente con invito, inviato almeno 5 giorni prima della data fissata.

Art. 30.

Commissione Urbanistica

La Commissione Urbanistica affianca l'A.C. " I suoi membri vengono eletti dalla G.C. ".
Esprime parere consuntivo in merito a:

- gestione del piano urbanistico generale;
- piani attuativi;
- piani di risanamento;
- lottizzazioni;
- piani produttivi (PIP);
- piani per l'E.E.P;
- revisioni generali del P.R.G. vigente;
- varianti urbanistiche o procedure semplificate secondo i dettami delle L.R. 23/97.

Art. 31.

Determinazione sulla richiesta di concessione edilizia

La concessione viene rilasciata corredata da una copia dei disegni approvati e debitamente timbrati dal Comune e con annotato l'estremo della licenza a cui si riferiscono.

Il rilascio della Concessione Edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia e di munirsi delle autorizzazioni necessarie sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Del rilascio della Concessione Edilizia viene dato avviso al pubblico mediante affissione, per estratto, per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio comunale; chiunque può prendere visione presso gli uffici Comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art.32.

Condizione per il rilascio della C.E.

Il rilascio della Concessione Edilizia per nuove costruzioni è subordinato:

- 1 all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio e/o all'impegno del privato costruttore di eseguire le opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza e comunque prima dell'utilizzo;
- 2 all'esistenza delle attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali e produttivi, nelle quantità fissate dai piani urbanistici vigenti per la zona territoriale omogenea.

Nel caso che le suddette attrezzature non siano presenti nella quantità fissata per la zona omogenea, il richiedente potrà ottenere la Concessione Edilizia di costruzione solo a condizione di concorrere contemporaneamente per la quota proporzionale a realizzare le attrezzature mancanti, con le modalità nelle quantità previste dalle norme di attuazione del Piano

Regolatore Generale.

La Concessione Edilizia nelle zone agricole, per costruzioni destinate alla conduzione dei fondi e in generale per tutte le zone non urbanizzabili, è regolata dalle norme specifiche di cui alla L.R. n°93/80, ed è subordinata all'impegno da parte del richiedente a provvedere a proprie spese alla fornitura dell'acqua potabile o all'allacciamento all'acquedotto, nonché alla costruzione di opere di fognatura e depurazione tali da assicurare lo smaltimento delle acque di rifiuto, "deiezioni solide o liquide prodotte dalle aziende" delle materie escrementizie e di altri rifiuti, in modo da non inquinare il sottosuolo, ovvero all'allacciamento alle fognature comunali secondo quanto dettato dalla L. 319/76 --D.Leg 11.05.1999 n°152 e dalla L.R. 62/85 (e successive modifiche ed integrazioni) nonché dal vigente regolamento, ed infine alla costruzione di impianti generatori di energia elettrica o all'allacciamento a linee elettriche di distribuzione esistenti.

Il rilascio della Concessione Edilizia è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- nulla osta per strade ANAS, provinciali, metano, ENEL ecc.;
- nulla osta, ove richiesto, dalla Comunità Montana per le zone a salvaguardia idrogeologica;
- nulla osta, ove richiesto, del Genio Civile per le opere in prossimità di corsi d'acqua;
- autorizzazione paesistico – ambientale per le zone a protezione ambientale;
- dichiarazione dell'azienda erogatrice dell'energia elettrica in merito all'allacciamento elettrico fino all'esistente rete di distribuzione, nonché dichiarazione di allacciamento all'azienda erogatrice competente per quanto riguarda acqua potabile, fognature e metano;
- ottemperanza alle disposizioni di legge per quanto riguarda le opere in cemento armato;

L'autorizzazione a lottizzare un terreno è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario.

Tale convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale nei modi e forme di legge vigenti.

Art. 33.

Carattere della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia è personale: può essere utilizzata solo dal concessionario.

La Concessione Edilizia è irrevocabile salvo i casi di decadenza previsti dal presente regolamento.

La Concessione Edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La Concessione Edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta, con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione, al Sindaco, che, accertatane la legittimità provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, fissati ai sensi del presente regolamento.

Art. 34.

Inesistenza della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia rilasciata per le aree non incluse nello strumento urbanistico generale e non rientrante in quelle indicate dagli art. 36 del presente regolamento è inesistente,

sempreché non riguardi immobili dello stato.

Art. 35.

Decadenza della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori. Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Art. 36.

Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già stati iniziati e non vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 37.

Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso

Il termine di inizio lavori, non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni del piano poliennale di attuazione in considerazione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

La determinazione sindacale sul punto di cui al I° comma è insindacabile.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della Concessione Edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di Concessione Edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

Art. 38.

Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per suo inutile decorso

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile non può essere superiore a 3 anni e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni del piano poliennale di attuazione ove esistente, in ragione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

Il termine di cui al I° comma, non è prorogabile salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei pag.37 alla volontà del concessionario: in tale ipotesi,

il Dirigente, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del I° comma di questo articolo. La proroga va richiesta prima della scadenza del termine. La proroga non è rinnovabile in alcun caso.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine determinato all'atto del rilascio della Concessione Edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, decade la Concessione Edilizia e il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al comma I° del presente articolo può essere superiore ai 3 anni qualora disposizioni specifiche o particolari caratteristiche impongano un termine più ampio per l'opera da realizzare oppure quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 39.

Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

La sospensione del cantiere superiore a tre mesi va segnalata al comune e comunque sia il committente che il Direttore Lavori che l'impresa sono responsabili per la perfetta sistemazione, recinzione e chiusura del cantiere stesso.

Art. 40.

Ricorso del richiedente della Concessione Edilizia

Il richiedente della Concessione Edilizia può ricorrere contro il provvedimento dirigenziale di cui al presente regolamento entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Art. 41.

Ricorso di ogni altro interessato

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento dirigenziale di cui al presente regolamento.

Art.42.

Varianti del progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti, (ad esclusione di quelle consentite con la D.I.A.), gli interessati possono presentare i relativi progetti, che sono assoggettati alla procedura

di approvazione seguita per il progetto originario.

La determinazione del Responsabile del procedimento sul progetto di variante non modifica in

alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, il Responsabile del procedimento non adotti alcune determinazioni in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto, e la ripresa dei lavori secondo le previsioni del progetto originario, incompatibili con il progetto variante, equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 43.

Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, quando necessario, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati o controllati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, e richiedere sopralluogo preventivo e specifica domanda (all'Ente e/o Azienda erogatrice il servizio) per quanto riguarda i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ove questi esistano.

Entro quindici giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare gli adempimenti che gli competono .

Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

È consentito procedere alle operazioni (di cui ai capisaldi planimetrici ed altimetrici riferiti alla costruzione) anche direttamente a cura del concessionario, previo nulla-osta da parte dell'U.T.C. al quale sarà fornita apposita planimetria quotata.

La presa sulla tubazione dell'acquedotto, previa corresponsione del relativo contributo ed effettuati i necessari scavi da parte del richiedente, dovrà essere effettuata dall'incaricato comunale.

Art. 44.

Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore e del direttore lavori. Egli è altresì tenuto a presentare, prima di dare inizio ai lavori, ricevuta attestante l'avvenuta denuncia al Comune delle opere in cemento armato (legge 5 novembre 1971 n° 1086, D.M. 30 maggio 1972, D.M. gennaio 1996 – D.M. agosto 1999).

Il Direttore dei Lavori ed il Costruttore, a pag.39 loro volta, devono comunicare, mediante atti

separati, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variante successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della C.E., il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nella C.E..

La direzione dei lavori dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, e Periti nell'ambito delle rispettive competenze. Tali professionisti dovranno essere iscritti negli Albi professionali.

Dette indicazioni possono essere fornite anche in sede di richiesta della concessione.

La comunicazione va fatta anche per il responsabile della sicurezza sul cantiere e per il direttore lavori delle opere di cui alla L. 1089/71.

Art. 45.

Ordine di cantiere

Il cantiere deve sempre essere cintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangente ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella a norma, visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della C.E., del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore e dell'assistente, nonché gli estremi della C.E. stessa.

In Cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati e debitamente vistati dal Comune.

Nel cantiere durante le varie fasi lavorative dovranno essere attuate e rispettate le norme di sicurezza e prevenzione di infortuni sui luoghi di lavoro secondo i disposti ed i dettami della normativa vigente in materia. (D. Lgs. 626/94, D. Lgs. 494/96, Legge 55/90 ecc.)

Art. 46.

Occupazione temporanea e manomissioni di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori; la concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi, ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione e vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

In caso di interruzione dei lavori di ^{pag.40}costruzione di un edificio, trascorsi due mesi

dall'interruzione e salvo il caso che questo dipenda da cause di forza maggiore da specificare da parte del committente e dell'impresa, sarà in facoltà del Sindaco far cessare l'occupazione del suolo pubblico ed ordinare l'immediato ripristino della parte occupata.

Art. 47.

Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare della C.E. è tenuto a notificare al Responsabile del procedimento l'inizio e la fine dei lavori per iscritto. Da parte di funzionari comunali, su espresso ordine del Responsabile del procedimento, possono essere effettuate visite di controllo. Per l'effettuazione delle visite di controllo il titolare della C.E. deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari e sostenere le spese corrispondenti.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della C.E., il costruttore e il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella C.E..

Art. 48.

Norme particolari per i cantieri edili

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti le prevenzioni degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità, relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

In particolare si richiamano le seguenti norme desunte da regolamenti e consuetudini:

I serramenti degli accessi ai recinti dovranno aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

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

Sarà consentito di derogare a tali norme solo quando trattasi di lavori di brevissima durata o di piccola entità. In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Responsabile del procedimento, si dovranno però collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Nella installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si dovranno osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato del Lavoro.

L'alimentazione degli impianti dovrà essere fatta in modo autonomo, essendo vietato attingere acqua dalle fontane o dalle tubazioni pubbliche e utilizzare energia da condotte di distribuzione, non destinate a tale uso, senza la necessaria autorizzazione.

Si deve comunque evitare ogni danno a ^{pag.41}manufatti attinenti a servizi pubblici; nel caso

che il danno si verifichi, deve essere immediatamente avvistata l'autorità comunale per gli opportuni provvedimenti. Il danno stesso deve essere prontamente determinato nella sua entità, riparato e risarcito al Comune.

Le impalcature, i ponti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature dovranno essere poste in opera solidamente, secondo le migliori regole d'arte e in modo da prevenire la caduta dei materiali e qualsiasi sinistro agli operai.

In particolare deve essere posta cura speciale, ai fini della prevenzione degli incidenti, per quanto concerne collocazione delle travi di sbalzo, i collegamenti fra le diverse parti dei ponti, la loro disposizione e conservazione e il raddoppiamento delle tavole.

É vietato l'uso delle scale mobili per il trasporto dei materiali

I ponti a sbalzo su suolo pubblico e le armature di carattere eccezionale dovranno essere preventivamente approvati dall'autorità comunale.

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio devono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte alla salvaguardia dell'incolumità delle persone.

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovranno adoperare tutti quei mezzi che l'arte suggerisce in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade. Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

É vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra con mezzi idonei.

É pure vietato ogni deposito sul suolo pubblico fuori dalle recinzioni.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese provvisoriamente e definitivamente a lavori ultimati. I lavori di scavo dovranno essere eseguiti impedendo qualsiasi rovina o franamento alle pareti mediante opportune protezioni, dando ad esse una adeguata inclinazione.

Materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni non riutilizzabili debbono essere trasportati agli scarichi, che, se pubblici, saranno fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario. Negli scarichi pubblici i materiali dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità o altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale potrà concedere lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali su spazi pubblici, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Gli spazi pubblici occupati dovranno essere sollecitamente sgomberati.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve provvedere a che il mezzo adoperato sia costruito, caricato o condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve provvedere immediatamente alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato; possono essere proseguiti anche durante i periodi di gelo, purché siano adottate tutte le cautele suggerite dalle tecniche costruttive al fine di evitare danni alle murature, ai terzi e ai beni pubblici.

É vietato a chiunque di occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Coloro, pertanto, che per qualsiasi motivo intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico debbono osservare quanto disposto dall'art. 46

Venute a mancare le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione e scaduto il termine stabilito senza che ne sia stata richiesta la rinnovazione, il concessionario deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato ripristinando l'area oggetto della concessione, allo stato

immediatamente precedente l'autorizzazione, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a sue totali spese.

Se il recinto occupato racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso agli incaricati del Comune in ogni momento.

Il Comune può usare, senza corrispondere alcun compenso e senza pregiudizio delle esigenze della costruzione, gli assiti, graticci e ripari, posti attorno a fabbricati in costruzione o riparazione e occupanti suolo pubblico, per il servizio delle pubbliche affissioni dalla parte che guarda le aree e gli spazi pubblici. Il proprietario della fabbrica può apporvi senza compenso alcuno insegne ed avvisi inerenti al fabbricato e alla sua destinazione fino ad occupare al massimo la superficie di cui all'art. 48 e successivi del Regolamento Attuazione Codice Strada n. 495/92, previo accordo con l'ufficio delle pubbliche affissioni circa i punti da occupare con la pubblicità.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e in caso di recidiva, richiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Il Sindaco, nel caso di rinvenimento di cose che appaiono avere interesse artistico e storico durante i lavori di cui all'art. 1 del presente regolamento, impone ai privati interessati la sospensione dei lavori o gli opportuni provvedimenti cautelati e conservativi urgenti, per il tempo strettamente necessario a consentire l'intervento della competente autorità statale.

CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 49.

Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone, è necessario il certificato di abitabilità e di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Si può dire che il certificato di abitabilità necessita per:

- le costruzioni nuove (comprese le ricostruzioni);
- cambi di destinazione d'uso accompagnati da opere;
- le sopraelevazioni;
- gli ampliamenti;
- le modificazioni di edifici realizzate mediante opere edilizie (classificate in qualsiasi tipologia) che possono influire sulle condizioni di salubrità degli stessi;
- edifici pubblici;
- uffici, negozi, ecc.

Art. 50.

Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità

- 1 Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta⁴³ presentazione, e una dichiarazione del

direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

- 2 Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 3 In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 4 Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
- 5 Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Art. 51.

Richiesta del certificato di abitabilità ed agibilità

Nel caso di opere eseguite con difformità rispetto al progetto approvato che non comportino inidoneità sotto il profilo sanitario, il rilascio dell'abitabilità o di agibilità lascia impregiudicata ogni sanzione prevista per l'esecuzione difforme e ogni azione tendente al ripristino dell'opera.

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare l'abitabilità o l'agibilità di un fabbricato di nuova costruzione o in parte rifatto o modificato, sarà a cura del medesimo notificato agli interessati.

É compito del Sindaco di ordinare e fare eseguire lo sgombero degli immobili che venissero occupati contro il presente disposto e di assoggettare a procedimento, per violazione delle norme sanitarie, chiunque dia facoltà di abitare e utilizzare i locali costruiti o riparati prima che i medesimi siano stati autorizzati all'abitabilità o agibilità.

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre l'indicatore del numero assegnato a spese dell'interessato. Il numero civico viene collocato di norma in fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda la porta, ad una altezza variabile da mt. 2,50 a mt. 3,50.-

Il Sindaco può concedere al proprietario la applicazione a sue spese di un indicatore di tipo diverso da quello in uso nel Comune, previo accertamento della sua opportunità, convenienza e leggibilità.

In caso di demolizione di fabbricati che non devono più essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne d'accesso, il proprietario deve notificare al Comune il numero o i numeri civici da abolire e consegnare i corrispondenti indicatori.

Art. 52.

Documentazione integrativa per costruzioni in zona industriale

Per le costruzioni da realizzarsi in zona industriale, oltre alle documentazioni indicate nei punti precedenti, dovranno anche essere presentate, unitamente alla domanda (*in carta da bollo*), quelle a carattere integrativo prescritte dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., da leggi

speciali (trattamento e smaltimento rifiuti di produzione, scarichi, controllo immissioni inquinanti solidi, liquidi, aeriformi, trattamento acque di scarico, abbattimento inquinamento acustico) e dal titolo 3° del regolamento di igiene.

In particolare:

A Relazione esplicativa del progetto

Relazione tecnica in duplice copia, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, dalla quale risultino i seguenti dati:

- 1) gruppo merceologico e tipo di industria nell'ambito della quale la ditta svolgerà la propria attività;
- 2) descrizione dei corpi di fabbrica, loro numero e dimensioni;
- 3) destinazione dettagliata dei medesimi;
- 4) numero e tipo delle macchine che verranno installate nello stabilimento;
- 5) descrizione in dettaglio, del ciclo di lavorazione;
- 6) numero delle persone che presumibilmente troveranno occupazione nello stabilimento, distinto per categoria;
- 7) calcolo delle cubature relative alle costruzioni o parti di costruzioni destinate a uffici e servizi;
- 8) calcolo delle superfici coperte dei reparti lavorazione ai fini della determinazione dei

contributi da corrispondersi ai sensi della Legge n.10 del 28 gennaio 1977;

A Documentazione per l'acquisizione del parere della competente A.S.L.

- 1) Dovranno essere forniti i dati e la documentazione indicati nella modulistica dell'A.S.L.

B Documentazione inerente il progetto

- 1) Planimetria generale della zona (scala 1:2000) con l'indicazione dei confini del lotto e dell'intestazione delle strade limitrofe o dei riferimenti atti alla individuazione del lotto.
- 2) Planimetria in scala 1:500 con sopra riportato il sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche (caditoie e tubolari) nonché gli accessi viari al lotto.
- 3) Planimetria in scala 1:500 (o 1:1000) con sopra riportato il tracciato delle fognature per le acque nere con il sistema di smaltimento (o eventuale trattamento) delle medesime.
- 4) Profilo longitudinale della fognatura secondaria delle acque meteoriche.
- 5) Profilo longitudinale delle acque nere.
- 6) Calcoli di massima per la portata delle acque nere e quelle bianche.
- 7) Tipi di manufatti previsti nelle opere.

Qualora si renda necessaria anche la realizzazione della rete viaria di accesso al lotto dovranno essere trasmessi anche gli elaborati progettuali esecutivi di tali opere, corredati da analisi e computo metrico estimativo.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO EDILIZIE E DIVERSE

REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 53.

Principi Generali

Ogni alloggio deve essere idoneo ed assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

Art. 54.

Tipologia dei locali

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucina e sale da pranzo negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori conduzione dei soli titolari:
- b spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.)
- c spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

INDICE DI SUPERFICIE E ALTEZZE

Art. 55.

Superfici minime

L'alloggio può essere a pianta fissa o pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 28 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione , ad eccezione del locale bagno.

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

Art. 56.

Volumi minimi ammissibili per i singoli locali

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse nello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di 21 mc.

Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc. 24 se destinato ad una sola persona ed almeno 38 mc. se per due persone.

Art. 57.

Altezze minime degli alloggi

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente art. 54 non deve essere inferiore a m. 2.70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.10.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'art. 54 l'altezza media netta interna non deve essere inferiore a m. 2.40, ulteriormente riducibile a m. 2.10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, ripostigli compresi.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1.80.

Gli eventuali spazi di altezza inferiori ai minimi devono in relazione all'uso dei locali essere chiuse mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

Pe eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, devono essere fatti salvi i contenuti di cui alla L.R. 15/96 e L. R. 22/99

Art. 58.

Altezze minime in relazione all'altitudine

Nelle zone situate sopra i 600 mt. sul livello del mare, può essere ammessa, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia, una riduzione dell'altezza media fino a m. 2.55 per gli spazi di abitazione e m. 2.20 per gli spazi accessori e di servizio ulteriormente riducibili a m. 2.00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.00 per spazi di abitazione e m. 1.75 per gli spazi accessori e di servizio.

ILLUMINAZIONE

Art. 59.

Soleggiamento

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. È pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est - ovest sia inferiore a 45°.

Art. 60.

Aeroilluminazione naturale

Tutti gli spazi degli alloggi di cui all'art. 54 lettera a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'areazione naturale.

Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché a pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto dall'art. 68, gli spogliatoi e i ripostigli;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

Gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e), f), devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui agli artt. 59 e 60.

Art. 61.

Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore a 18 lumen, misurati nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza dal pavimento di m. 0,90.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale superficie, in relazione a particolari condizioni climatiche, può essere ridotta a non meno di 1/10.

Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli.

Art. 62.

Superficie illuminante utile

Per tale superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi coperture ecc.) superiore a cm. 120 calcolata per un'altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo della parete, in perpendicolare) così come allo schema esplicativo del regolamento di igiene tipo.

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Art. 63.

Scale ad uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione

Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra, devono essere areate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore di a mq 1 per ogni piano.

Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0.40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti del vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare aperture di finestre per l'areazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche

Art. 64.

Calcolo della superficie illuminante per i locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza delle finestre

Per gli spazi di cui all'art 55 potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il 25% di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

VENTILAZIONE E AREAZIONE

Art. 65.

Superficie apribile e ricambi minimi d'aria

Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 del pavimento.

Art. 66.

Stanze da bagno e W.C. superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata

La stanza da bagno deve essere fornita di ^{pag.49}finestra collegata direttamente verso l'esterno,

della
misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi / ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi / ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 67.

Corridoi, disimpegni, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a mt. 10.00 o superficie non inferiore a mq 20.00, non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), deve essere assicurata un'adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria almeno per il periodo d'uso.

Negli altri casi gli spazi di servizio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

SERVIZI IGIENICI

Art. 68.

Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima

La dotazione minima dei servizi igienico sanitari per alloggio e costituita da:

– un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno;

La superficie minima da attribuire a servizi igienici è di mq. 4.00 se disposti in unico vano.

Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

Gli ambienti di cui all'art.54 devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno.

Art. 69.

Caratteristiche degli spazi destinati a servizi igienici

Tutti i locali destinati a servizi igienici della persona quali bagni, docce, latrine antilatrine ecc. devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:

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

antidoccia, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Art. 70.

Caratteristiche degli spazi destinati a cucina

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

- 1 avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio o lavabile ed impermeabile per una altezza di mt. 1.80;
- 2 una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto di cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaiolo.

Lo spazio di cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, e una superficie minima di mq. 3.00, nonché regolamentare aeroilluminazione.

Art. 71.

Acqua potabile

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da garantire tutti i bisogni di tutti gli utenti.

Nella progettazione dell'impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre possibili cause di rumorosità molesta.

Art. 72.

Obbligo di allaccio al pubblico acquedotto e deroghe

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto.

Ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere del responsabile del Servizio n°1, autorizza l'approvvigionamento delle acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili.

Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio n° 1.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato; nel caso siano autorizzate gli atti di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente servizio del Genio civile affinché

non si proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione.

I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza stabilita dal responsabile del Servizio n°1.

Art. 73.

Erogazione dell'acqua – rete di distribuzione

L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti da motopompe (autoclavi) negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani: in tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica.

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:

- di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;
- separata e protetta rispetto ai condotti di fognature e nelle vicinanze e negli incroci con questi essere posata superiormente ad essi.

SCARICHI

Art. 74.

Tipi di scarico

Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati si distinguono in relazione all'origine;

- a) acque meteoriche (acque bianche);
- b) acque luride civili (acque nere);
- c) acque di processo industriale.

Art. 75.

Reti interne

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e destinati, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della Legge 319/76, e D. LVO. n° 152 del 11.05.1999 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni regionali.

È ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte il recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti.

Art. 76.

Acque meteoriche

Le acque meteoriche si possono recapitare in pubblica fognatura rispettando le norme
pag.52

dell'apposito regolamento comunale.

È ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per sub irrigazione purché la dispersione avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.

È ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

nei casi di cui al comma secondo e terzo, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiamo una superficie impermeabile maggiore di 500 mq, si dovrà

provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque meteoriche di piena o di stramazzo.

Art. 77.

Acque di processo

Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si fa rimando alle specifiche norme della Legge 319/76, e D. LVO n° 152 del 11.05.1999 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni regionali, sia per le modalità costruttive che per i limiti di qualità degli stessi.

Art. 78.

Accessibilità all'ispezione e al campionamento

Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm. 50 x 50: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

Art. 79.

Caratteristiche delle reti e dei pozzetti

Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti nonché le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.

I pezzi di assemblaggio e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.

Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrato, salvo che per le ispezioni, e salvo casi particolari ove, a motivata richiesta, il Responsabile del Servizio n° 1, può prescrivere o ammettere, percorsi controllabili a vista.

Le vasche, non possono di regola essere ubicate in ambienti chiusi e devono rispettare la distanza dal confine prevista dal codice civile.

SOPPALCHI, SEMINTERRATI, SOTTERRANEI, SOTTOTETTI, SCALE

Art. 80.

Soppalchi, superficie e altezza

La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2.10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2.30, la superficie del soppalco potrà raggiungere ½ della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole del Responsabile del Servizio n°1; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

Art. 81.

Aeroilluminazione dei soppalchi

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra/parapetto non inferiore a mt. 1.00 di altezza.

Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti di cui ai capitoli precedenti del presente Titolo ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 82.

Seminterrati e sotterranei: definizioni

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

Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 83.

Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e sotterranei

I locali di cui all'articolo precedente possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiamo i seguenti requisiti:

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

destinazioni;

- b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di mt. 0.50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari o maggiore a 1 Kcal/mq/h/°C sia per i pavimenti che per le pareti, indici di fonoisolamento di cui al R.L.I.T.in vigore;
- c) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto nel presente Regolamento; alternativamente qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di cui gli articoli 3.4.47 e 3.4.48 del R.L.I.T. ed illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
- d) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dare luogo a rigurgiti;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- f) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.

Art. 84.

Caratteristiche dei materiali delle scale di collettivo

Le pareti dei vani scala devono essere realizzate in materiali lavabili che consentano una facile pulizia per una altezza pari ad almeno cm 180.

Stesse caratteristiche devono avere il gradino - alzata, pedata, e pianerottoli- nonché il parapetto o balaustra completi di corrimano.

Art. 85.

Sicurezza delle scale di uso comune

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a cm. 90.

È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al piano della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a cm. 50.

Art. 86.

Larghezza delle scale

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a cm. 120 riducibili a cm. 100 per le costruzioni fino a due piani e/o ove vi sia servizio di ascensore.

Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di cm. 80.

Art. 87.

Dimensioni delle scale di uso comune

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm 18; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 63 cm ($2a + p = 63$);

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiore a cm. 120 salvo quanto disposto dal successivo articolo.

Art. 88.

Scale a chiocciola

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno cm. 100 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati all'articolo precedente.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti ecc. devono avere un'apertura di diametro non inferiore a cm. 120.

Art. 89.

Chiusura delle scale di uso comune

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta; dovrà inoltre essere chiusa su ogni lato qualora sia l'unico collegamento per alloggi situati su più di due piani.

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 90.

Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità

salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 91.

Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali posti al piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato con almeno 50 centimetri di spessore tra il

pavimento e il terreno battuto dopo lo scavo di sbancamento.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

ISOLAMENTO TERMICO

Art. 92.

Rinvio delle disposizioni normative vigenti

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti i locali rientranti, ai sensi dell'art. 54 del presente regolamento, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura come disposto dalla normativa vigente (Legge 10/91 e suo Regolamento di attuazione).

ISOLAMENTO FONICO

Art. 93.

Isolamento fonico

Per tutti i locali così come individuati dall'art. 54 del presente regolamento, devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche ed alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti: D.P.C.M. 1 marzo 1991, Legge 447/95, D.G.R. 37724 del 25.3.1993 e successive modifiche ed integrazioni in ogni caso, ogni componente strutturale della costruzione non deve ammettere, per frequenza tra i 100 ed i 300 Hz, livelli di rumorosità superiori a 70 db.

Art. 94.

Cabine di distribuzione per l'Energia Elettrica

I locali per le cabine di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere costruiti in accordo e secondo prescrizioni tecniche fornite dall'ente erogatore di zona, con ubicazioni ritenute

idonee dall'ENEL e armonizzate con le caratteristiche architettoniche e planimetriche degli edifici circostanti.

Qualora l'alimentazione dell'energia elettrica avvenga con scavi sotterranei i locali per le cabine elettriche dovranno essere inseriti nei fabbricati principali e nei loro locali accessori e le relative

canalizzazioni dovranno prolungarsi fino al limite dell'area di pertinenza dell'immobile.

Art. 95.

Fabbricati rurali

a Fabbricati di nuova costruzione

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono all'abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero e all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile o che siano comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato alle costruzioni rurali dovrà essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

Il Comune potrà comunque imporre ulteriori provvedimenti atti ad eliminarne ogni causa di umidità.

Cortili, aie, orti, e giardini, annessi alle case rurali, dovranno essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Per prevenire danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dovrà essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno mt. 0.60.

Canali di gronda e tubi sono obbligatori.

b locali di abitazione nei fabbricati rurali

I locali di abitazione potranno avere un'altezza netta minima di mt. 2.70 per tutti i piani.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato.

Valgono inoltre tutte le altre norme generali per i locali di abitazione. I locali di deposito agricolo dovranno essere asciutti, ben aereati, intonacati, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere, e separati dai locali abitazione con muratura taglia-fuoco.

Art. 96.

Acqua potabile, rifiuti solidi e scarichi nei fabbricati rurali

Valgono le prescrizioni tecniche di cui al Regolamento regionale di Igiene tipo.

Art. 97.

Ricovero per animali: procedure e caratteristiche generali

Valgono le prescrizioni tecniche di cui al R.R.I.T., al D.P.R. 303/56, al D.P.R. 327/80 al R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre, gli edifici comunque

destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Quando ciò non sia assolutamente possibile, essi non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, avere accesso ad essi, avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione a distanza minima di mt. 10.00.

Le stalle e le scuderie avranno un'altezza non minore di mt. 3.00 dal pavimento al soffitto e

dovranno essere ben ventilate e illuminate, al ricambio d'aria si provvederà con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione dovranno essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata delle mosche.

Il pavimento sarà costruito con materiale impermeabile e sarà munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di mt. 2.50 dal pavimento.

Anche il soffitto dovrà essere facilmente pulibile. Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile. Ogni stalla dovrà essere dotata di apposita concimaia secondo le caratteristiche del R.R.I.T..

Gli abbeveratoi, preferibilmente a vaschetta multipla, saranno alimentati possibilmente da acqua corrente o almeno sarà disposto che in essi l'acqua scorra e si rimuovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovranno altresì essere costruiti con angoli lisci e arrotondati.

Nei centri abitati e nelle zone di urbanizzazione previste dal P.R.G. non è ammessa la costruzione di stalle, porcilaie o pollai ed a maggior ragione la costruzione e l'uso di concimaie. Analogamente, ed in corrispondenza, non è ammessa la costruzione di silos per il deposito di foraggio.

Nelle stesse zone è opportuno che mediante la collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e gli interessati e con il contributo delle norme che seguono si tenda ad eliminare le stalle già esistenti e le relative concimaie, pur salvaguardando gli interessi legittimi della categoria degli imprenditori agricoli.

In termini edificatori per attività e strutture di tipo agricolo valgono le norme di cui alla L.R. n° 93/80 nonché quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G..

Art. 98.

Normativa igienico-sanitaria

Resta fermo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico sanitaria.

Art. 99.

Inquinamenti

É vietato, sia da parte di privati cittadini, che di aziende industriali, commerciali, artigianali e turistiche scaricare le acque reflue di qualsiasi tipo e natura direttamente in corsi d'acqua, in pozzi, in fossi e a dispersione nel terreno. Qualsiasi liquame di rifiuto dovrà preventivamente subire l'opportuna decantazione ed una adeguata depurazione biologica, riconosciuta idonea dalle autorità Sanitarie e rendere comunque dette acque non inquinanti, prima dell'immissione nel ricettore finale.

Fumi e polveri

I fumi e le esalazioni derivanti dalla combustione di olii minerali o da altre fonti, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immersi nell'atmosfera. Dovrà essere altresì assicurato l'abbattimento delle polveri.

Art. 101.

Impianti minimi

Ogni unità edilizia di abitazione (appartamento) deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di w.c., lavabo, doccia o vasca da bagno, tutti gli elementi suddetti devono essere dotati di chiusura idraulica..

I w.c. devono essere dotati di sifone e ventilazione primaria.

Art. 102.

Rifornimento idrico

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ufficiale sanitario.

La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali abitabili e del numero degli abitanti, secondo le disposizioni normative vigenti.

Art. 103.

Normative speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione e degli impianti idraulici, elettrici, termici, nonché dagli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative – legislative e regolamentari - vigenti.

L'attività edilizia è altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Art. 104.

Installazioni di bombole di gas di petrolio liquefatto

Nelle nuove costruzioni residenziali che non^{pag.60}siano servite da gasdotto, devono essere

previste all'esterno dell'edificio spazi per l'installazione delle bombole di gas di petrolio liquefatto. Per l'esecuzione e l'installazione di tali bombole dovranno essere seguite le disposizioni dettate dalle norme vigenti in materia.

TITOLO IV°

PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

ZOCCOLATURE, RECINZIONI, MARCIAPIEDI, PROTEZIONI, ELEMENTI AGGETTANTI, COPERTURE, INTERCAPEDINI, MOSTRE E VETRINE

Art. 105.

Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati con ordine e decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Per ogni scala in un edificio a più piani è consentita una sola antenna televisiva centralizzata e collegata ad ogni appartamento da cavo coassiale.

Art. 106.

Protezione dell'ambiente

Ferma la disciplina prevista dalle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico, artistico e paesaggistico, il Responsabile del procedimento, anche in assenza di particolari vincoli, in sede di determinazione sulla concessione, sentito il parere della Commissione Edilizia, valuta le opere progettate in relazione alla tutela dell'ambiente storico e del paesaggio.

Nella concessione edilizia può essere prescritta l'adozione degli strumenti e delle cautele necessarie per la verifica di ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di massa, di linee, di colore, di materiale. Tali prescrizioni e le decisioni definitive possono essere prese anche in corso d'opera qualora il responsabile del procedimento se ne sia espressamente riservata la facoltà in sede di concessione e per fatti nuovi imprevisti nel corso dei lavori.

Art. 107.

Manutenzione

Il Sindaco vigila affinché siano eseguite le riparazioni e la manutenzione, ordinaria e straordinari di tutti gli edifici e delle altre opere esistenti di cui all'elenco contenuto nel presente regolamento.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

Art. 108.

Elementi aggettanti

Nessun aggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di mt. 4.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per porvi decorazioni ed infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o dotati di apertura scorrevole.

Balconi e pensiline non sono consentiti su suolo pubblico. Tale disposizione non si applica soltanto agli edifici soggetti a restauro conservativo o ricostruzione nelle zone di interesse storico ambientale.

Gli aggetti superiori a ml 1,50 comportano superficie coperta e distanza dai confini.

Art. 109.

Intercapedine

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavo od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 110.

Coperture

Le coperture ed i volumi tecnici da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico delle costruzioni, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, la parte basamentale dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone collegati alla rete di fognatura.

Le coperture devono altresì essere completate con camini di dimensioni secondo le normative vigenti.

Art. 111.

Recinzioni

Le aree non edificabili fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e compatibile all'ambiente circostante.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Il muretto non può superare l'altezza massima di cm 80 mentre complessivamente non può essere superata l'altezza massima di ml 2,20.

Art. 112.

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare zoccolature, che le rendano resistenti all'usura e alla umidità.

Su parere della Commissione edilizia possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche od ambientali lo richiedano.

Art. 113.

Paramento esterno

Nel paramento esterno degli edifici è vietato l'uso di rivestimenti, listelli, mattonelle o tessere che non diano garanzia di perfetta stabilità nel tempo, o non corrispondano alle caratteristiche ambientali.

Tutte le facciate dei fabbricati, anche se prospettanti su spazi interni, devono essere eseguite con analogo carattere architettonico.

Art. 114.

Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Le mostre e le vetrine sono parte integrante delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

Art. 115.

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico devono essere pavimentati con materiale idoneo secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli spazi di pubblico passaggio devono altresì essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli spazi e i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alle aree circostanti devono essere dotati di opere di riparo e protezione realizzato nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 116.

Depositi di materiale

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi

pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi nelle zone produttive, ma sempreché, a giudizio della

Amministrazione Comunale e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per la incolumità pubblica e privata.

Art. 117.

Cassette per corrispondenza

Tutti i fabbricati di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per la raccolta della corrispondenza ad altezza idonea al recepimento/consegna della posta stessa.

Art. 118.

Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 119.

Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse ha diritto di collocare e far collocare nei termini di legge, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, confinanti con aree soggette a pubblico transito, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

USCITE DAI LOCALI INTERATI E SEMINTERRATI ED USCITE DA SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI SVILUPPATESI A LIVELLO DEL PIANO CANTINATO

Art. 120.

Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate.

Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e le uscite da autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno mt. 10.00, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una_{pag.65} rampa, questa non deve superare la pendenza

del 20%

Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano o con pendenza non superiore al 4%, pari ad almeno metri 4.00 di lunghezza.

Art. 121.

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciali, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 122.

Idoneità dei materiali e dei procedimenti costruttivi

L'impiego di materiali o procedimenti costruttivi non tradizionali è subordinato alla loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento, dalle leggi e regolamenti vigenti in materia. Le caratteristiche dei materiali e dei procedimenti suddetti dovranno essere dimostrate con la presentazione al Comune di certificati di idoneità rilasciati da competente Istituto.

Art. 123.

Zone verdi – Parchi

Le zone verdi, i parchi ed, in genere, i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito a termini di legge.

La sostituzione e la nuova piantumazione dovrà avvenire con essenze tipiche della zona.

TITOLO V°

ATTIVITÀ DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 124.

Organo competente

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e del programma poliennale di attuazione, alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali.

Può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

Art. 125.

Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza

Il funzionario o l'impiegato incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima.

Il processo verbale sottoscritto, per presa visione, del concessionario, dal direttore dei lavori o dal costruttore, deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al Sindaco per consentirgli di prendere, eventualmente dei provvedimenti.

Art. 126.

Provvedimenti sindacali

Il Responsabile del procedimento, qualora risulti una irregolarità o un'illegittimità, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione di cui al precedente comma cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Responsabile del procedimento non abbia notificato i provvedimenti definitivi:

- a) Nel caso di opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, la demolizione a cura e spesa del proprietario, nei termini fissati dal Responsabile del procedimento con ordinanza – ovvero l'acquisizione gratuita delle costruzioni e dell'area su cui insistono al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizzerà per i fini pubblici, compresa l'edilizia residenziale pubblica;
l'acquisizione è sancita dal Sindaco con ordinanza motivata vidimata e resa esecutiva dal Pretore territoriale competente;
l'ordinanza, contro la quale sono esperibili i rimedi di legge, costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione nel possesso;
per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, agli artt. 13 e 15 della Legge 6.8.1967 n. 765 agli artt. 15, 16 e 17 della Legge n. 10 del 28.1.1977;della L. 47/85 art 4 – 7 – 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 18;
- b) nel caso di opere realizzate in parziale difformità dalla concessione, la demolizione a spese del concessionario o una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità, se le parti difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) nel caso di annullamento della concessione edilizia, semprechè non sia possibile la rimozione dei vizi procedurali, la riduzione in pristino o una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e della parte di queste abusivamente eseguita; la valutazione, che viene compiuta dall'ufficio tecnico comunale, è notificata e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
- d) nel caso di opere realizzate su suoli dello Stato o di Enti pubblici territoriali, da terzi in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, l'acquisizione gratuita delle opere al demanio statale o al patrimonio indisponibile degli enti pubblici territoriali ovvero qualora l'opera contrasti con rilevante interesse urbanistico ed ambientale, la demolizione con le modalità di cui al punto a) del presente articolo;
- e) nel caso di opere realizzate su suoli dello Stato o di Enti pubblici territoriali, da terzi in parziale difformità dalla concessione edilizia, i provvedimenti di cui al punto b) del presente articolo; la sanzione è però comminata dallo stato o dall'ente pubblico interessato.
Nell'ipotesi sub a) se l'opera contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali e non può essere utilizzata per fini pubblici, viene_{pag.67}demolita a spese del concessionario.

Art. 127.

Sanzioni penali

Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni del precedente articolo, viene comminata:

- a per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contemplate dalle leggi urbanistiche, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione, l'ammenda fino a due milioni di lire.
- b Per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione ovvero per la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione ovvero per l'inosservanza dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a cinque milioni di lire.

Art. 128.

Violazione di norme sanitarie o di altre leggi speciali

Resta salvo quanto disposto dalle leggi sanitarie o da altre leggi speciali.

TITOLO VI°

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 129.

Costruzioni esistenti

Le costruzioni esistenti, che siano in contrasto con la destinazione di zona dello strumento urbanistico generale salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto, esclusivamente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Restano salve le diverse disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio o nelle sue norme di attuazione.

Art. 130.

Deroghe alle prescrizioni del presente regolamento e delle norme di attuazione

I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge 21.12.1955, numero 1357, limitatamente alle zone destinate ad

attrezzature pubbliche e a standards e comunque fino ad un massimo di 2,5 mc/mq. di indice fondiario e per un'altezza massima di mt. 13.20. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 131.

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente alla esposizione per 15 giorni nell'Albo pretorio comunale.

ALLEGATO A

COMUNICAZIONE DI OPERE INTERNE

Ex. Art. 26, L. 47/85 (in carta da bollo)

AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

DEL COMUNE DI

(indirizzo)

Oggetto: comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85.

Il sottoscritto
nato a, il
residente in
C.F.
in qualità di proprietario (*o altro*) dell'immobile sito in
.....
con destinazione precedentemente autorizzato con
.....
localizzato nel foglio catastale n., part. n., zona di P.R.G.

PRESENTA

relazione asseverata delle opere edilizie da eseguire dell'immobile predetto, a firma del (*tecnico*)
.....
iscritto all'Albo Professionale de
della provincia di con il n.

Il sottoscritto dichiara sotto la sua personale responsabilità che:

- le opere da eseguire sono quelle descritte nella allegata relazione;
- l'immobile non è vincolato ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39.

Elenco allegati:

- relazione tecnica asseverata
- elaborati grafici progettuali: stato di fatto, di sovrapposizione, di progetto in scala 1:50 o 1:100
- estratto mappa scala (1:1000 o 1:2000), estratto P.R.G. (scala 1:2000), inquadramento territoriale planimetrico (scala 1:200 o 1:500)

Data

N.B. Indicare il domicilio ove inviare comunicazioni

ALLEGATO B

**DOCUMENTAZIONE PER DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(in carta da bollo)**

**AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI**
(indirizzo)

Oggetto: denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni e L.R. 22/99.

Il sottoscritto
nato a, il, residente in
Via n., C.F.
in qualità di (*proprietario o altro*) dell'immobile sito in
Via
con destinazione

DENUNCIA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della Legge 24 dicembre 1993, n. 537, l'inizio delle attività per la realizzazione degli interventi edilizi da eseguire nell'immobile sopra citato, con inizio in data (*20 giorni dopo la data del protocollo*)
descritti nella relazione tecnica asseverata e indicati negli elaborati progettuali

NOMINA

Progettista e direttore dei lavori

AFFIDA

i lavori all'impresa

ALLEGA

Relazione tecnica asseverata, n. 3 copie elaborati progettuali, ricevuta pagamento diritti di segreteria.
e oneri di concessione se dovuti.
Data

Firma del proprietario

Per accettazione dell'incarico di progettista e direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice

Data
Firma del tecnico

Firma dell'Impresa

N.B. Indicare il domicilio ove inviare comunicazioni

ALLEGATO C

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
(in carta da bollo)

**AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI**
(indirizzo)

Oggetto: richiesta autorizzazione edilizia per *(tipo di intervento)*

Il sottoscritto
nato a, il, residente in
Via n., C.F.
in qualità di *(proprietario o altro)* dell'immobile sito in
..... Via
con destinazione
localizzato nel foglio catastale n., part. n., zona di P.R.G.

CHIEDE

il rilascio dell'autorizzazione edilizia per *(tipo di intervento)*
Nomina progettista e direttore dei lavori *(tecnico)*
Nomina l'impresa
Data

Firma del proprietario

Per accettazione dell'incarico di progettista, direttore dei lavori e dell'Impresa

Data

Firma del tecnico

Firma dell'Impresa

Elenco degli allegati.

N.B. Indicare il domicilio ove inviare comunicazioni

ALLEGATO D

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

(in carta da bollo)

AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI

(indirizzo)

Oggetto: richiesta autorizzazione edilizia per (tipo di intervento)

Il sottoscritto

nato a, il, residente in

Via (o altro) n., C.F.

in qualità di (proprietario o altro) dell'immobile sito in

..... Via (o altro)

con destinazione

localizzato nel foglio catastale n., part. n.

foglio P.R.G., zona di P.R.G.

CHIEDE

il rilascio dell'autorizzazione edilizia per (tipo di intervento)

L'intervento prevede la realizzazione di:

cubatura vuoto per pieno fuori terra mc

cubatura vuoto per pieno entro terra mc

cubatura vuoto per pieno totale mc

Nomina progettista e direttore dei lavori (tecnico)

Data

Firma del proprietario

Per accettazione dell'incarico di progettista e direttore dei lavori

Data

Firma del tecnico

Elenco degli allegati.

N.B. Indicare il domicilio ove inviare comunicazioni

P.S. : In alternativa utilizzare la domanda specifica predisposta dal comune di Collio.

ALLEGATO E

Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità

COMUNE DI -----

Oggetto: Richiesta certificato di abitabilità.

AL SIG. SINDACO

Il sottoscritto nato a
 il, residente in, via n.,
 C.F., nella sua qualità di

 in relazione all'intervento di

 eseguito sull'edificio posto in via
 sui mappali del foglio N.C.T./N.C.T.R.
 sui mappali del foglio N.C.E.U., in forza
 dell'autorizzazione/concessione edilizia N. del e successive
 varianti:- N del :- N del
 - N del :- N del
 lavori iniziati in data ed ultimati in data

CHIEDE

ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 N. 425

IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

A tal fine allega alla presente i documenti sotto elencati:

- Certificato di collaudo statico
- Copia tipo mappale con estremi di avvenuta presentazione all'U.T.E..
- Copia schede catastali con estremi di avvenuta presentazione all'U.T.E..
- Dichiarazione di conformità del Direttore dei Lavori.
- Dichiarazione di conformità del
- Ricevuta versamento tassa comunale per il rilascio del Certificato di Abitabilità.
- Dichiarazione di conformità dell'isolamento termico (Legge 10/91 ex Legge 373/76).
- Dichiarazione di conformità relativa all'impianto:
- produzione, trasporto, utilizzazione energia elettrica;
 - di riscaldamento e climatizzazione;
 - di trasporto e utilizzazione gas;
 - di protezione antincendio;
 - radiotelevisivo, di protezione scariche atmosferiche;
 - idrosanitari e di trattamento acqua;
 - impianti di sollevamento:
-
-

..... li,

Il Richiedente

INDICE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1. **Oggetto del regolamento**
- Art. 2. **Soggetti**
- Art. 3. **Procedure di abilitazione all'esecuzione di opere edilizie**
- Art. 4. **Classificazione, regime e competenze degli interventi edilizi**
- Art. 5. **Documentazione a corredo delle istanze**
- Art. 6. **Documentazione necessaria**
- Art.7 **I. Documentazione a corredo della domanda per nuove costruzioni**
- Art. 8. **II. Documentazione a corredo della domanda per demolizioni e ricostruzioni**
- Art. 9. **III. Documentazione a corredo della domanda per interventi su edifici esistenti**
- Art. 10. **IV. Documentazione a corredo della domanda per interventi nel centro storico (zona a di P.R.G.)**
- Art. 11. **V. Documentazione integrativa per costruzioni in zona agricola**
- Art. 12. **VI. Documentazione integrativa per varianti – completamenti**
- Art. 13. **Procedura per la presentazione della domanda**
- Art. 14. **Procedura per l'esame dei progetti e pareri**
- Art. 15. **Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo**
- Art. 16. **Progettisti e costruttori**
- Art. 17. **Fase decisionale**
- Art. 18. **Provvedimento finale**
- Art. 19. **Fase integrativa dell'efficacia**
- Art. 20. **Conferenza dei Servizi**
- Art. 21. **Fonti normative**
- Art.22. **Procedimento di accesso**

Art. 23. **Fonti normative**

Art. 24. **Fasi del procedimento sanzionatorio**

TITOLO II° COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25. **Composizione**

Art. 26. **Nomina e durata**

Art. 27. **Attribuzioni / Ambito di valutazione**

Art. 28. **Astensione e ricusazione dei membri della commissione edilizia comunale**

Art. 29. **Riunioni della Commissione edilizia comunale**

Art. 30. **Commissione Urbanistica**

Art. 31. **Determinazione sulla richiesta di concessione edilizia**

Art.32. **Condizione per il rilascio della C.E.**

Art. 33. **Carattere della Concessione Edilizia**

Art. 34. **Inesistenza della Concessione Edilizia**

Art. 35. **Decadenza della Concessione Edilizia**

Art. 36. **Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche**

Art. 37. **Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso**

Art. 38. **Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per suo inutile decorso**

Art. 39. **Sospensione dei lavori**

Art. 40. **Ricorso del richiedente della Concessione Edilizia**

Art. 41. **Ricorso di ogni altro interessato**

Art.42. **Varianti del progetto**

Art. 43. **Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto**

Art. 44. **Direttore dei lavori e costruttore**

Art. 45. **Ordine di cantiere**

Art. 46. **Occupazione temporanea e manomissioni di suolo pubblico**

- Art. 47. **Visite di controllo: termini e modalità**
- Art. 48. **Norme particolari per i cantieri edilizi**
- Art. 49. **Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità**
- Art. 50. **Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità**
- Art. 51. **Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità**
- Art. 52. **Documentazione integrativa per costruzioni in zona industriale**

TITOLO III° PRESCRIZIONI EDILIZIE,IGIENICO EDILIZIE E DIVERSE

- Art. 53. **Principi Generali**
- Art. 54. **Tipologia dei locali**
- Art. 55. **Superfici minime**
- Art. 56. **Volumi minimi ammissibili per i singoli locali**
- Art. 57. **Altezze minime degli alloggi**
- Art. 58. **Altezze minime in relazione all'altitudine**
- Art. 59. **.Soleggiamento**
- Art. 60. **Aeroilluminazione naturale**
- Art. 61. **Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta**
- Art. 62. **Superficie illuminante utile**
- Art. 63. **Scale ad uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione**
- Art. 64. **Calcolo della superficie illuminante per i locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza delle finestre**
- Art. 65. **Superficie apribile e ricambi minimi d'aria**
- Art. 66. **Stanze da bagno e W.C. superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata**
- Art. 67. **Corridoi, disimpegno, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata**

- Art. 68. **Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima**
- Art. 69. **Caratteristiche degli spazi destinati a servizi igienici**
- Art. 70. **Caratteristiche degli spazi destinati a cucina**
- Art. 71. **Acqua potabile**
- Art. 72. **Obbligo di allaccio al pubblico acquedotto e deroghe**
- Art. 73. **Erogazione dell'acqua – rete di distribuzione**
- Art. 74. **Tipi di scarico**
- Art. 75. **Reti interne**
- Art. 76. **Acque meteoriche**
- Art. 77. **Acque di processo**
- Art. 78. **Accessibilità all'ispezione e al campionamento**
- Art. 79. **Caratteristiche delle reti e dei pozzetti**
- Art. 80. **Soppalchi, superficie e altezza**
- Art. 81. **Aeroilluminazione dei soppalchi**
- Art. 82. **Seminterrati e sotterranei: definizioni**
- Art. 83. **Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e sotterranei**
- Art. 84. **Caratteristiche dei materiali delle scale di collettivo**
- Art. 85. **Sicurezza delle scale di uso comune**
- Art. 86. **Larghezza delle scale**
- Art. 87. **Dimensioni delle scale di uso comune**
- Art. 88. **Scale a chiocciola**
- Art. 89. **Chiusura delle scale di uso comune**
- Art. 90. **Salubrità del terreno**
- Art. 91. **Isolamento dell'umidità**
- Art. 92. **Rinvio delle disposizioni normative vigenti**
- Art. 93. **Isolamento fonico**

- Art. 94. **Cabine di distribuzione per l'Energia Elettrica**
- Art. 95. **Fabbricati rurali**
- Art. 96. **Acqua potabile, rifiuti solidi e scarichi nei fabbricati rurali**
- Art. 97. **Ricovero per animali: procedure e caratteristiche generali**
- Art. 98. **Normativa igienico-sanitaria: rivio**
- Art. 99. **Inquinamenti**
- Art. 100. **Fumi e polveri**
- Art. 101. **Impianti minimi**
- Art. 102. **Rifornimento idrico**
- Art. 103. **Normative speciali**
- Art. 104. **Installazioni di bombole di gas di petrolio liquefatto**

TITOLO IV° PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

- Art. 105. **Decoro generale**
- Art. 106. **Protezione dell'ambiente**
- Art. 107. **Manutenzione**
- Art. 108. **Elementi aggettanti**
- Art. 109. **Intercapedine**
- Art. 110. **Coperture**
- Art. 111. **Recinzioni**
- Art. 112. **Zoccolature**
- Art. 113. **Paramento esterno**
- Art. 114. **Mostre, vetrine, insegne**
- Art. 115. **Marciapiedi e porticati**
- Art. 116. **Depositi di materiale**

Art. 117. Cassette per corrispondenza

Art. 118. Tabele stradali e numeri civici

Art. 119. Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Art. 120. Uscite dalle autorimesse e rampe

Art. 121. Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 122. Idoneità dei materiali e dei procedimenti costruttivi

Art. 123. Zone verdi – Parchi

TITOLO V° ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 124. Organo competente

Art. 125. Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza

Art. 126. Provvedimenti sindacali

Art. 127. Sanzioni penali

Art. 128. Violazione di norme sanitarie o di altre leggi speciali

TITOLO VI° DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 129. Costruzioni esistenti

Art. 130. Deroghe alle prescrizioni del presente regolamento e delle norme di attuazione

Art. 131. Entrata in vigore del presente regolamento