

REGIONE PIEMONTE
COMPENSORIO DI CUNEO

UFFICIO TECNICO CUNEO
14 MAR. 1983
196
Fascicolo n. _____

COMUNE DI BORGO S. D. PROVINCIA DI CUNEO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

legge 28-1-77 n°10 - legge reg.n°56/77 e succ.mod.ni

REGOLAMENTO EDILIZIO

delibera del C.C.n. _____ del _____

prog.ti arch.tti f. isnardi s.gallo g.ponzo

f. isnardi *s.gallo* *g.ponzo*

gennaio 1983

COMUNE DI BORGO S. DALMAZZO

PROVINCIA DI CUNEO

COMPENSORIO DI CUNEO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aprile 1982

agg.to Gennaio 1983

COMUNE DI BORGIO S. D. (CN)

REGOLAMENTO EDILIZIO

I N D I C E

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO Primo: NORME PRELIMINARI

- Art. 1: Oggetto E Finalità Del Regolamento
- Art. 2: Struttura Normativa E Coordinamento Con Altre Normative Vigenti
- Art. 3: Efficacia Del Regolamento
- Art. 4: Opere Soggette A Concessione
- Art. 5: Opere Soggette A Concessione Convenzionata
- Art. 6: Opere Soggette Ad Autorizzazione
- Art. 7: Opere E Lavori Eseguibili Senza Concessione O Autorizzazione
- Art. 8: Progettisti E Costruttori
- Art. 9: Contributo Per Il Rilascio Della Concessione E Destinazione Dei Proventi

CAPITOLO Secondo: REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE IN MATERIA EDILIZIA

- Art. 10: Formazione Del Programma Pluriennale Di Attuazione
- Art. 11: Redazione Programma Pluriennale Di Attuazione - Progettazione Urbanistica E Di Opere Pubbliche
- Art. 12: Opere Non Incluse Nel Programma Pluriennale
- Art. 13: Formazione Strumenti Urbanistici Esecutivi
- Art. 14: Comparti D'Intervento
- Art. 15: Piani Esecutivi Convenzionati Di Iniziativa Privata

CAPITOLO terzo: COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

- Art. 16: Formazione Della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 17: Funzionamento Della Commissione E.C.
- Art. 18: Pareri Preliminari Per Pratiche Edilizie
- Art. 19: Compiti Per Il Perfezionamento Delle Istruttorie

CAPITOLO quarto: REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE MODALITA'
IN MATERIA EDILIZIA

- Art. 20: Richiesta Di Concessione
- Art. 21: Documenti A Corredo Della Domanda Di Concessione
- Art. 22: Domanda E Documentazione Per Ottenere L'Autorizzazione
- Art. 23: Presentazione E Accettazione Delle Domande Di Concessione O Autorizzazione
- Art. 24: Istruttoria Preliminare Della Domanda
- Art. 25: Istruttoria Relativa Alla Domanda Di Concessione

Capitolo quinto: RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

- Art. 26: Rilascio Delle Concessioni
- Art. 27: Efficacia E Validità Della Concessione: - Responsabilità
- Art. 28: Decadenza, Rinnovo E Revoca Della Concessione
- Art. 29: Deroghe
- Art. 30: Modalità Per Le Autorizzazioni
- Art. 31: Rinnovo Decadenza E Revoca Delle Autorizzazioni
- Art. 32: Varianti Al Progetto Approvato Oggetto Di Concessione O Autorizzazione
- Art. 33: Ricorso Del Richiedente Al TAR

Capitolo sesto: ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

- Art. 34: Inizio Dei Lavori E Formalità Da Esperire
- Art. 35: Controllo Comunale Sulla Esecuzione Dei Lavori
- Art. 36: Norme Particolari Per I Cantieri Edilizi
- Art. 37: Ultimazione Dei Lavori - Autorizzazione Di Abitabilità E Di Agibilità
- Art. 38: Inadempienza Delle Disposizioni Regolamentari

TITOLO SECONDO - REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITA'
EDILIZIA.

Capitolo primo: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE ED IGIENICO-SANITARIE

- Art. 39: Classificazione Dei Locali
- Art. 40: Caratteristiche Dei Locali

- Art. 41: Classificazione Dei Piani
- Art. 42: Soffitti Inclinati E Soppalchi
- Art. 43: Piani Seminterrati - 43 bis: Bassi Fabbricati
- Art. 44: Piani Interrati
- Art. 45: Sottotetti
- Art. 46: Locali Integrativi Per La Residenza

CAPITOLO secondo: PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE ED ANTINCENDIO

- Art. 47: Salubrità Del Terreno
- Art. 48: Isolamento Dall'Umidità
- Art. 49: Isolamento Termico
- Art. 50: Isolamento Fonico
- Art. 51: Classificazione Delle Acque
- Art. 52: Modalità Di Scarico Delle Acque
- Art. 53: Rifornimento Idrico
- Art. 54: Impianto Elettrico
- Art. 55: Deposito Temporaneo Di Rifiuti Solidi
- Art. 56: Eliminazione Di Fumi, Vapori Ed Esalazioni
- Art. 57: Impianti Speciali
- Art. 58: Impianti Per Lavorazioni Insalubri
- Art. 59: Prescrizioni Antincendio
- Art. 60: Centrali Termiche
- Art. 61: Autorimesse
- Art. 62: Criteri Di Sicurezza Per Impianti Domestici G.P.L.
- Art. 63: Criteri Di Sicurezza Impianti Centralizzati
- Art. 64: Rinvio A Leggi Particolari

CAPITOLO terzo: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI, AI
FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO

- Art. 65: Aspetto E Manutenzione Degli Edifici
- Art. 66: Tinteggiature E Rivestimenti
- Art. 67: Antenne Radio-Televisive
- Art. 68: Decoro E Arredo Urbano
- Art. 69: Mostre, Vetrine E Insegne
- Art. 70: Tende Aggettanti Sullo Spazio Pubblico

- Art. 71: Tabelle E Numeri Civici
- Art. 72: Esecuzione Di Opere Su Edifici Di Interesse Monumentale Storico O Ambientale
- Art. 73: Rinvenimenti Di Opere Di pregio Artistico E Storico
- Art. 74: Zone Verdi E Parchi
- Art. 75: Parcheggi

CAPITOLO quarto: PRESCRIZIONI VARIE

- Art. 76: Norme Di Buona Costruzione
- Art. 77: Zoccolature
- Art. 78: Elementi Aggettanti
- Art. 79: Intercapedini
- Art. 80: Coperture
- Art. 81: Spazi Scoperti Interni Agli Edifici E Uso Dei Distacchi Tra Fabbricati
- Art. 82: Uscita Dalle Autorimesse, Rampe E Passi Carrabili
- Art. 83: Marciapiedi E Porticati
- Art. 84: Recinzioni
- Art. 85: Casette Per Corrispondenza E Contatori Di Gas, Energia Elettrica Ed Acqua
- Art. 86: Provvedimenti Per Costruzioni Che Minacciano Pericolo

TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO Primo - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

- Art. 87: Attività Di Vigilanza, Organo Competente E Modalità
- Art. 88: Provvedimenti
- Art. 89: Contravvenzioni
- Art. 90: Sanzioni Amministrative
- Art. 91: Sanzioni Penali
- Art. 92: Decadenza Delle Agevolazioni Fiscali
- Art. 93: Divieto Di Allaccio A Pubblici Servizi

CAPITOLO secondo - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 94: Migliorie Igieniche Ai Fabbricati Esistenti
- Art. 95: Adeguamento Delle Costruzioni Preesistenti
- Art. 96: Opere Già Concesse O Autorizzate
- Art. 97: Misure Di Salvaguardia
- Art. 98: Decadenza Della Commissione Edilizia Comunale
- Art. 99: Norme Abrogate
- Art.100: Entrata In Vigore Del Presente Regolamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo Primo: NORME PRELIMINARI

Art. 1 : Oggetto E Finalità Del Regolamento.

Il Regolamento Edilizio stabilisce le norme generali e speciali per l'esecuzione degli interventi di iniziativa pubblica o privata in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti sull'intero territorio comunale, come indicato nell'art. 3b) L.R. n° 56 5.12.1977 e succ.ve mod.ni ed integr., in ossequio alla disciplina delle attività di cui all'art. 48, legge citata, nonché in correlazione alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale secondo le previsioni operative del Programma Pluriennale di Attuazione (Art.33 L.R. citata).

Il R.E. disciplina altresì l'arredo urbano, trasformazioni del suolo e degli abitati prescritte od ammesse negli strumenti urbanistici in atto.

Art. 2 : Struttura Normativa E Coordinamento Con Altre Normative
Vigenti.

Nelle Aree per le quali il P.R.G.C. non prescriva la preventiva formazione di Strum.Urban.Esec. ai sensi della L.R. citata, art. 32, l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo precedente deve essere conforme alle N.T.A. del P.R.G.C. nonché alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Nelle Aree per le quali sia stato approvato uno Strumento Urbanist.Esecutivo in attuazione del P.R.G.C., l'esecuzione degli interventi dagli stessi prescritti deve essere conforme alle N.T.A. del P.R.G.C. alle prescrizioni ed alle N.T.A. dello stesso Strum. Urb.Esec. ed inoltre al presente R.E.

Per la redazione degli strumenti urbanistici semplici in attuazione del P.R.G.C. si applicano le norme contenute nel titolo V della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

L'esecutività degli interventi ordinati dall'Autorità Giudiziaria in materia Urbanistica edilizia o sanitaria è subordinata a preliminare comunicazione ai sensi di legge.

I permessi rilasciati ad Enti Pubblici od a privati per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 1 non esimono gli interessati dall'obbligo di attenersi a tutte le leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia o sanitaria sotto la propria completa ed esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi.

Fanno parte integrante del presente R.E. tutte le norme contenute nelle leggi statali e regionali e nei regolamenti applicabili in materia.

Art. 3 : Efficacia Del Regolamento.

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 1 del presente regolamento non sono richiesti agli interessati atti di vincolo, impegno o sottomissione se non espressamente prescritti dalle N.T.A. del P.R.G.C. o di strumenti attuativi e di P.P.A. ove obbligatori, dalle eventuali convenzioni stipulate dagli interessati con il Comune, dal presente R.E., da specifiche deliberazioni del C.C., ovvero dalle leggi vigenti.

Gli atti di vincolo, impegno o sottomissione stipulati a qualsiasi titolo tra privati in difformità alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici in vigore, del presente R.E. o comunque in contrasto con leggi regolamenti o disposizioni operanti in materia, non impegnano il Comune.

Art. 4 : Opere Soggette A Concessione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 6, partecipa agli oneri ad essa relativi qualora dovuti e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) Nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione parziale o totale, di edifici o manufatti esistenti, con la contemporanea ricostruzione;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti agli articoli 8 e 9 delle N.T.A.;
- d) opere di ristrutturazione edilizia come definite nell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimie, ecc.
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio e spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi;
- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) scavi e rinterri quando comportano modificazioni del suolo pubblico oppure riguardino la coltivazione di cave e torbiere e le opere e le costruzioni sotterranee;
- m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

- o) modifiche di destinazione d'uso tra quelle ammesse e compatibili con lo strumento urbanistico di edifici o parti di essi, qualora le stesse comportino l'esecuzione di opere murarie;
- p) la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili;
- q) la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e la apertura di nuove discariche.

Art. 5 : Opere Soggette A Concessione Convenzionata.

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente art. 4, ovvero ai sensi ed agli effetti dell'art. 9, punto b), della legge 28.1.77, n.10.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- a) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiale inerte dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta per la concessione relative alle opere di cui alle lettere a) e b) si rinvia all'art. 13 del presente Regolamento.

Art. 6 : Opere Soggette Ad Autorizzazione.

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura stabilita dalla normativa vigente, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel pre-

sente Regolamento e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dell'Ufficiale sanitario i seguenti interventi:

- 1) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- 2) la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e dilizio ed il restauro conservativo edilizio come definiti nell'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., quando riguardino singole unità immobiliari;
- 3) il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale fatto salvo quanto fissato nell'art. 12 della L.R. 57/78;
- 4) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- 5) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti;
- 6) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonchè all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- 7) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- 8) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 9) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- 11) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 12) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 13) lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;

- 14) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 15) il collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 16) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- 17) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 18) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 19) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito;
- 20) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo edilizio e restauro conservativo edilizio deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltrechè dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ed all'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.

Il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali o orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

Art. 7 : Opere E Lavori Eseguibili Senza Concessione O Autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 6 i seguenti lavori ed opere purchè non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
- le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
- l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
- la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, del l'acqua potabile, purchè non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;

b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi alla unità immobiliare;

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione.

Art. 8 : Progettisti E Costruttori.

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dott. Agronomi e Periti, nell'ambito delle rispettive competenze. I predetti professionisti devono essere iscritti agli albi professionali.

Il costruttore specialmente per quanto riguarda le strutture in c.a. deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 9 : Contributo Per Il Rilascio Della Concessione E Destinazione Dei Proventi.

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme all'atto notarile registrato e trascritto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e totalmente svincolata a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o assicurativa concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di essa, maggiorata della penalità massima prevista dalle vigenti leggi.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Titolo Primo - CAPITOLO SECONDO

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE
PROCEDURE IN MATERIA EDILIZIA

Art. 10 : Formazione Del Programma Pluriennale Di Attuazione.

La procedura inerente il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) è regolata dagli art. 13 L. 28/1/1977 n. 10 e art. 33-36-37 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod. ed integr.

L'U.T.C. e/o l'U.U. predisporranno tutti i dati di quantificazione richiesti dal P.P.A.; cureranno la compilazione, l'aggiornamento permanente e l'elencazione "dei fabbisogni pregressi e previsti da soddisfare"; prepareranno le schede da trasmettere tempestivamente alle "parti interessate" per pervenire a risultati validi e documentati nel ricorso alla consultazione.

L'inserimento di interventi edilizi nel P.P.A. è subordinato alla indicazione di scala di priorità che la Amministrazione comunale formulerà attraverso procedure di accordo e di formazione di organismi interni delegati maturati nell'ambito del Consiglio Comunale, Intercomunale o di Comunità, tra le forze politiche ivi rappresentate.

I privati potranno presentare richieste che verranno rubricate d'ufficio in apposito elenco utilizzando le suddette schede predisposte dagli U.T.C. e/o U.U. specificando entità dell'operazione, tempi di realizzazione, modi di finanziamento, impegni singoli e/o consensuali, ove si rendano necessari, quando non esista realizzabilità dell'intervento per comparti.

Le domande corredate dalla scheda, dalla relazione e dichiarazione d'intenzioni saranno sempre inoltrabili all'Amministrazione Comunale che provvederà a dare riscontro di recezione e di avviamento agli Uffici e Commissioni di lavoro preposti allo scopo per l'esame di merito.

Il programma pluriennale di attuazione è approvato dal Consiglio Comunale, previa consultazione degli Enti Pubblici, delle aziende e dei privati interessi, alla scadenza del precedente programma.

Le modifiche ed integrazioni del P.P.A. seguono le procedure fissate nell'art.37 della .L.R.56/77 e successive modificazioni.

Art. 11 : Redazione Programma Pluriennale Di Attuazione.

Progettazione Urbanistica E Di Opere Pubbliche.

Quanto esorbita, nel P.P.A., dall'ambito di scelta e responsabilità politico-amministrativa e attiene, o può attenersi, alla progettazione urbanistica ed edilizia dovrà essere eseguito da Tecnico abilitato, iscritto al rispettivo Albo Professionale, previo convenzionamento d'incarico professionale nel caso non si tratti di dipendenti dell'Ente locale, e comunque con evidenziazione nominativa sulla documentazione progettuale richiesta.

Le convenzioni per l'affidamento di incarichi di progettazione urbanistica od edilizia da parte del Comune a professionisti dovranno osservare le norme di cui agli schemi omogenei regionali.

In ogni caso dovranno essere precisati i seguenti punti:

- a) oggetto dell'incarico, inquadrato nel P.P.A. del P.R.G.C.;
- b) limiti dell'incarico;
- c) ammontare massimo della spesa ammessa dal P.P.A. del P.R.G. per l'attuazione del Piano o dell'edificio oggetto dell'incarico;
- d) elenco degli elaborati richiesti;
- e) piano degli onorari e prospetto di parcella vidimato dall'Ordine Professionale;
- f) trasmissione eventuale di documenti, atti, dati dall'Ente all'incaricato;
- g) programma di consegna degli elaborati e scadenze, in funzione anche degli adempimenti di cui a voce f) per il pagamento degli acconti d'onorario e per il rimborso spese;
- h) indicazione del Capogruppo nel caso di incarico a più professionisti, composizione del Collegio Arbitrale per risolvere i casi di controversia e indicazione della sede legale.

Art. 12 : Opere Non Incluse Nel Programma Pluriennale Di Attuazione.

L'attuazione di interventi non inclusi nel P.P.A è consen-

tibile nei limiti di cui agli art. 33 8° comma; art. 36 3°-4° comma; art. 85 4° comma; art. 9 L. 28/1/1977 n. 10.

Da parte degli interessati verrà presentata domanda corredata dagli elaborati sotto-elencati:

- a) estratto di P.R.G.C. o di strumento urbanistico vigente dell'intorno entro il quale si deve attuare l'intervento;
- b) estratto catastale atto a identificare la zona o i fabbricati con le attinenze, le coerenze, le destinazioni d'uso in atto delle parti interessate dall'intervento e la correlazione con le attigue;
- c) tabella dei dati quantitativi riferiti all'esistente e al progetto;
- d) tavola di progetto in scala numero e tipi proiettivi sufficienti alla completa descrizione dell'intervento;
- e) relazione illustrativa riguardante l'esistente, le modificazioni da introdurre, i materiali del vecchio e del nuovo, le destinazioni delle eventuali parti dismesse, aree rese libere, ecc.;
- f) documentazione fotografica, ove occorra;
- g) eventuale atto di convenzionamento di cui all'art. 9/b L. 28/1/1977 n. 10.

Art. 13 : Formazione Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Le procedure degli strumenti urbanistici esecutivi sono regolate dalla Legge Regionale n. 56/77 e succ.ve mod. ed integr.

A seconda si tratti di PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI (P.P.E.); di PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.); di ZONE e PIANI DI RECUPERO (Z.R.-P.R.); di PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.); di PIANI TECNICI DI OPERE ED ATTREZZATURE DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.T.I.P.) le procedure di formazione, approvazione ed efficacia sono rispettivamente regolate dalle norme in appresso evidenziate:

tibile nei limiti di cui agli art. 33 8° comma; art. 36 3°-4° comma; art. 85 4° comma; art. 9 L. 28/1/1977 n. 10 e, fino al 31 dicembre 1984, dall'art. 6 della Legge 25/3/1982 n. 94 nel rispetto altresì di quanto contenuto nell'art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

artt. 33-34-51 L. 22/10/71 n. 865;

art. 2 L. 28/1/1977 n. 10;

LL. 18/4/1962 n. 167 - 27/6/1974 n. 247.

- 3) Z.P.-P.R.: artt. 41bis- 12-24-39-91bis L.R. n.56/77 e succ.mod.ed
art. 59 L. 10/2/1953 n. 62; int.
artt. 27-28-30 L. 5/8/1978 n. 457.
- 4) P.E.C. : artt. 43-44 - 32/2/34:c - 39. L.R.
- 5) P.T.I.P.: art. 47 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod.ni ed integr.

Le procedure di formazione di PIANI delle AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) sono contenuti negli artt. 42 - 26/1° c.sub. a-b) 39 - 40 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod. ed integr. nonchè dall'art. 27 L. 22/10/1971 n. 865.

La stipula degli atti di convenzione, ove richiesti dal P.P.A. e da Piani Urbanistici esecutivi, avverrà sulla base della convenzione-tipo elaborata dalla Regione e secondo indicazioni e contenuti di cui all'art. 45 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod. ed integr.

Art. 14 : Comparti D'Intervento.

L'attuazione del P.P.A., del P.R.G.C. e/o degli strumenti urbanistici esecutivi, può essere effettuata mediante formazione di "comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia".

Formazione e procedura dei comparti sono contenuti nello art. 46 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod. ed integr.

Art. 15 : Piani Esecutivi Convenzionati Di Iniziativa Privata.

Anche ove non espressamente indicata la possibilità di intervento attuativo del P.R.G.C. a opere di iniziativa privata, è tuttavia consentito la formazione di P.E.C. nelle parti del P.R.G.C. assoggettate all'obbligatoria formazione di P.P.E.

Vige in tal caso la procedura che segue:

- a) dagli interessati viene presentata all'U.T.C. e/o all'U.U. richiesta di autorizzazione alla formazione del P.E.C. accompagna

ta dai seguenti elaborati:

- 1) Stralcio delle planimetrie di P.R.G. scala 1/10.000-1/2.000;
- 2) Planimetria generale quotata dello stato di fatto in scala non minore a 1:500 con indicazione di tutte le emergenze ambientali;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Relazione contenente e illustrante le intenzioni programmatiche del P.E.C. in armonia con linee di P.R.G.C. - N.T.A. e P.P.A; la dichiarazione di disponibilità dei proprietari dell'area interessata dal P.E.C..

Ad autorizzazione concessa i richiedenti presentano, redatto da Tecnico Abilitato secondo il disposto dell'art. 79 L.R. n. 56/77 e n. 50/80, un progetto di P.E.C. redatto secondo la procedura richiamata all'art. 14.

Capitolo III° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 16: Formazione Della COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e membri elettivi da parte del Consiglio Comunale.

Membri di diritto:

- a) Presidente: Sindaco o Assessore delegato dal Sindaco;
- b) l'Ufficiale Sanitario o un suo delegato nominato dall'U.S.S.L.;
- c) Ass. all'Urb. e/o all'Edil., o Assessore LL.PP. (se non già delegato dal Sindaco alla Presidenza: in questo caso sarà membro di diritto un Consigliere Comunale espressamente delegato);
- d) il Capo dell'Ufficio Tecnico (o dipendente Tecnico delegato) con funzione di Segretario, senza diritto di voto;
- e) fiduciario del Comando VV.FF.

Membri elettivi:

- a) un esperto Arch. o Urb.;
- b) " " Ingegnere;
- c) " " Geometra o Perito Edile;
- d) " " Imprenditore Edile;
- e) " " in materie giuridiche;

scelti su terne fornite dai rispettivi organismi di categoria.

Il presidente (deleg. dal Sindaco) avrà diritto al "voto forte". La validità della riunione è ottenuta con la presenza della metà dei membri più uno. Per le deliberazioni la validità è ottenuta con l'adesione della metà più uno dei presenti. (In caso di parità è applicabile il "voto forte").

I membri della C.E.C. elettivi hanno mandato della durata del Consiglio Comunale che li ha eletti e sono rieleggibili una sola volta.

Le assenze dei membri elettivi prolungate e sistematiche non motivate comportano l'automatica decadenza. Si ritiene prolungata l'assenza da tre riunioni consecutive.

Art. 17: Funzionamento Della Commissione E.C.

Il Segretario della C.E.C. redige seduta stante il verbale delle decisioni cui la Commissione è pervenuta per ciascuna pra-

tica, includendo le eventuali dichiarazioni di oponioni e/o di voto se richieste dai membri della C.E.C. stessa.

Il verbale verrà firmato dai presenti a fine seduta.

I richiedenti la concessione ed i loro tecnici possono essere convocati per fornire o richiedere chiarimenti per i lavori della C.E.C., peraltro senza interloquire o interferire sia nei lavori che nelle decisioni della C.E.C. stessa.

Art. 18 : Pareri Preliminari Per Pratiche Edilizie.

Sono ammesse richieste per ottenere pareri preliminari informativi esclusivamente sulle procedure da seguire per ottenere autorizzazioni o concessioni. Le risposte a tali pareri non costituiranno comunque giudizio vincolante ai fini del rilascio della concessione.

Art. 19 : Compiti Per Il Perfezionamento Delle Istruttorie.

In caso di necessità la C.E.C. potrà decidere di effettuare sopralluogo o accettare di compierlo su specifica richiesta esterna.

Nel primo caso la C.E.C. si farà precedere da una segnalazione del Comandante dei Vigili Urbani per accertare se esistono impedimenti eventuali.

La C.E.C. potrà compiere il sopralluogo al gran completo o dar delega a uno o più membri; sarà comunque sempre presente un rappresentante dell'U.T.C. con il carteggio del caso.

Del sopralluogo fatto si redigerà relazione, specificando tempi, vicende e conclusioni. La relazione verrà allegata al verbale di seduta della C.E.C. Della stessa si terrà debito conto per le decisioni finali da trarre in merito all'istanza di concessione.

Titolo Primo: Capitolo QUARTO

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE
MODALITA' IN MATERIA EDILIZIA

Art. 20 : Richiesta Di Concessione.

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche, per assenso, le generalità e la firma del proprietario); inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale.

Art. 21 : Documenti A Corredo Della Domanda Di Concessione.

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, completo in triplice copia di cui una in bollo, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Cartografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 2) Stralcio di mappa catastale firmata dal tecnico;
- 3) Planimetria quotata della zona estesa per un raggio di ml. 50 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà in oggetto della richiesta di concessione, la larghezza e il nome delle strade adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

- 4) Planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe con particolare riferimento alla viabilità esistente e prevista;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- 5) Piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici e della destinazione dei singoli locali;
- 6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti a monte e a valle con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni, di tutte le facciate, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali esistenti o previste e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 9) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 10) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua postabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 11) Grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
- 12) documentazione fotografica dello stato di fatto.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:2000 per quelli del n° 2, a 1:500 per quelli del n° 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6, 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetto già approvati.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesta, dai nulla-osta, dell'Ispettorato provinciale della Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24.7.77, n. 616, nonché dell'autorizzazione ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forma di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutto o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie. In tal caso dovrà essere presentato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria che il richiedente intende eseguire.

Art. 22 : Domanda E Documentazione Per Ottenere L'Autorizzazione.

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 6, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonchè la firma del richiedente, completata dal codice fiscale.

Nella domanda oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- 1) Planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con la indicazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) Almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.) nonchè degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 4) Ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono esse

re allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Art. 23 : Presentazione E Accettazione Delle Domande Di Concessione O Autorizzazione.

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) Numero di protocollo (progressivo e di identificazione e reperimento della pratica);
- b) Dati di ricevimento della domanda stessa;
- c) Generalità del ricevente.

Art. 24 : Istruttoria Preliminare Della Domanda.

Entro 30 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia Comunale.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

Art. 25 : Istruttoria Relativa Alla Domanda Di Concessione O Autorizzazione.

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve

avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 23.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o la autorizzazione di cui ai precedenti articoli 4, 6 devono essere sottoposti, obbligatoriamente prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale Sanitario;
- Veterinario Comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- Commissione Edilizia Comunale.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al precedente articolo 6 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale, competente per materia.

Titolo Primo - Capitolo QUINTO

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI
E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 26 : Rilascio Delle Concessioni.

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinata, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento ed in seguito ad eventuali convenzioni, atti di vincolo, atti notarili di impegno all'esecuzione di opere di urbanizzazione concordate.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i venti giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione. La concessione potrà contenere prescrizioni in ordine alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le prescrizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivata dal Sindaco stesso

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia Comunale.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vista dal Comune.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fâ decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento. La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori, salvo diverse disposizioni previste dalle leggi vigenti.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Art. 27 : Efficacia E Validità Della Concessione - Responsabilità.

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Le concessioni rilasciate ad aventi titolo di coltivatori od artigiani, o che avvengano comunque in zone agricole o in zone previste in P.R.G. per insediamenti produttivi, non potranno essere trasferite o alienate se non in conformità alle disposizioni di legge o di P.R.G.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione, per quanto loro compete.

Art. 28 : Decadenza, Rinnovo E Revoca Della Concessione.

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce e/o non ne sia stata data, tempestivamente, la prescritta comunicazione di avvenuto inizio lavori.

Il termine di cui sopra può essere prorogato per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammesso la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista

nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti sostanziali al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 29 : Deroghe.

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a

norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili comunque le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona, espressamente escluse.

Art. 30 : Modalità Per Le Autorizzazioni.

Nell'atto di autorizzazione sono state stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale o l'Ufficiale Sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 31 : Rinnovo, Decadenza E Revoca Delle Autorizzazioni.

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo, non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di

una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negata per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

Art. 32 : Varianti Al Progetto Approvato Oggetto Di Concessione O
Autorizzazione.

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga ^{od integrativa} a quella ~~seguita~~ seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e comunque non siano in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore, possono essere realizzate, purchè vengano documentate ed approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

La presente norma di regolamento non si applica per inter-

venti in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497.

Art. 33 : Ricordo Del Richiedente Al TAR.

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Titolo Primo: Capitolo SESTO

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 34 : Inizio Dei Lavori E Formalità Da Esperire.

Prima dell'inizio dei lavori, almeno 10 giorni prima, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti tecnologici di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR., l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre venti giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative alle operazioni sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare ^{per iscritto ed entro cinque giorni} la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR. al Sindaco, contenente: il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati entro 8 giorni . La comunicazione dovrà inoltre essere completata dai seguenti documenti, se richiesti:

- a) copia dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio cemplice ed armato, ai sensi della legge 1086/1971;
- b) copia della relazione di calcolo riferita all'isolamento termico dell'edificio ai sensi della legge 30/4/1976 n. 373 (mentre il calcolo dell'impianto termico dovrà essere depositato prima dell'inizio dei lavori dell'impianto stesso);
- c) copia della relazione relativa agli adempimenti di legge in tema di indagine geologica e geotecnica sul suolo oggetto di intervento edilizio, nonchè di prescrizioni circa le opere di fondazione (D.M. gennaio 1981);
- d) copia della relazione relativa al sistema di smaltimento delle acque reflue (legge 319/76).

Fa fede la data del protocollo comunale di ricevimento della comunicazione.

La Direzione dei Lavori dovrà essere esercitata da Tecnico abilitato, nell'ambito delle proprie competenze.

Nel caso di lavori che si dichiarano di voler eseguire in diretta economia, quindi senza Impresa costruttrice, dovrà essere indicata la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico soggetto al pagamento della tassa comunale di plateatico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica della area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Tali opere a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per il cui inizio siano state realizzate opere che non costituiscano parte integrante dei lavori autorizzati.

Art. 35: Controllo Comunale Sulla Esecuzione Dei Lavori.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco a mezzo dei suoi dipendenti può esercitare un controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edili-

zio, quello di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione ovvero che siano state introdotte varianti sostanziali non ancora autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art. 36 : Norme Particolari Per I Cantieri Edilizi.

Si richiamano espressamente:

- Norme di prevenzione infortuni e di sicurezza nelle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- Le norme riguardanti la prevenzione 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 molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

Art. 37 : Ultimazione Dei Lavori - Autorizzazione Di Abitabilità E Di Agibilità.

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole,

sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

Nulla-osta, ovvero:

- Certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- Certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti; eventualmente anche in variante;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dallo Ufficio sanitario secondo le rispettive competenze entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il

direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia prodotto attestazioni di versamento tassa concessioni comunali e diritti Sanitari;

- richiesta di assegnazione numero civico;
- quietanza dei pagamenti relativi al contributo di concessione.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

Art. 38: Inadempienza Delle Disposizioni Regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, al le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi); alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative o regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP., tramite l'Ufficio Regionale competente a norma della legge urbanistica.

Titolo Secondo - REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPITOLO Primo: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE ED

IGIENICO-SANITARIE

Art. 39: Classificazione Dei Locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monocamera;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacoli;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Art. 40: Caratteristiche dei Locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 39 non deve essere inferiore a m 2,70 riducibile a m 2,55 nelle località montane al di sopra dei m 1000 sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e delle tipologia edilizia.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media, con minimo assoluto di mt. 1,80.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come

A2 nel precedente art. 39, non deve essere inferiore a m 3,50 salvo prescrizioni particolari contenute in legge e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A, solo se posti fuori terra.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario,

sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 12 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purchè non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monocamera, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore amq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in legge e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da legge e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 39, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80.

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente art.39, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categ. A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi

e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Art. 41: Classificazione dei Piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 4/10 della superficie del piano.

Art. 42: Soffitti inclinati e Soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purchè la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,80 e purchè vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S semprechè l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 35% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al disotto che al disopra del soppalco.

Art. 43: Piani Seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazione d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 43 bis: Bassi Fabbricati

Sono tali le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato non più di mt. 2,80 e destinate esclusivamente ad autorimesse private o magazzini o locali tecnici, e comunque ad usi accessori alle abitazioni o dei locali con destinazioni ammesse ai P.T.

Detti fabbricati, da realizzarsi quindi all'interno delle aree di pertinenza (cortili chiusi o aperti) saranno disciplinati dalle seguenti norme:

- 1) Qualora siano ricavati nel tipo interrato o semiinterrato (fino ad una altezza massima di m. 1,20 dell'estradosso dal piano di campagna sistemato) non verranno computati nè ai fini planovolumetrici, nè delle distanze dai confini;
- 2) Per altezze emergenti più di mt. 1,20, dovranno essere rispettati il rapporto di copertura e le distanze minime dai confini, con altezze minime interne fino a mt. 2,50 (esterne m. 2,80);
- 3) Quando le altezze nette interne superino i mt. 2,50 e per emergenze maggiori di mt. 2,80, verranno conteggiati oltre a come previsto al punto 2), anche nella volumetria consentita sul lotto edificabile.

Art. 44: Piani Interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S2, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 45: Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00 e lucernari di illuminazione di superficie complessiva maggiore di mq. 0,60 per ogni locale e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori a quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 30, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art. 46 : Locali Integrativi Per La Residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più di sei unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Titolo Secondo - CAPITOLO II°

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ED ANTINCENDIO

Art. 47: Salubrità Del Terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 48: Isolamento Dall'Umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nell'art. 39 come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nello stesso art. 39, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza ^{pesante} alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedono, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 49: Isolamento Termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo l'art. 39 nelle categorie A e S, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Inoltre tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento, individuale o centralizzato.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve es-

sere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Art. 50: Isolamento Fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel precedente art. 39 come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 51: Classificazione Delle Acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi

- acque nere

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga

funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali

- acque luride

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo

- acque inquinanti

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Art. 52: Modalità di Scarico Delle Acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso della acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate, ove non possibile lo scarico in fognatura, in una fossa biologica - del tipo prescritto - dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune e sotto osservanza del regolamento di fognatura.

Art. 53: Rifornimento Idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al precedente art. 39, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o 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.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti e dell'apposito Regolamento Comunale.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave) non collegato direttamente alla rete di distribuzione pubblica.

Art. 54: Impianto Elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel precedente art. 39, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abita-

zione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Art. 55 : Smaltimento Dei Rifiuti Solidi Urbani.

Nei fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati si dovrà tener conto del sistema in atto per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi e dei regolamenti emanati dalla Amministrazione Comunale che disciplinano tale materia.

Art. 56 : Eliminazione Di Fumi, Vapori ed Esalazioni.

Tutti i locali classificati, nel precedente art. 39, come A1 e destinate a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel precedente art. 39, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal

caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 57: Impianti Speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Art. 58: Impianti Per Lavorazioni Insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 59: Prescrizioni Antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza superiore a due piani, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori.

- 2) Le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.
- 3) Ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400.
- 4) Le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 25 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato.
- 5) Tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

Art. 60: Centrali Termiche

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalla vigenti disposizioni in materia.
- 2) Il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali auto-

rimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento anti-smog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) Nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.

4) Qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

1) Le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiori a mq 0,50.

2) Le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni.

3) Il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile.

4) Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza.

5) Il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art. 61: Autorimesse

1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.

- 2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq 6 con porte interdistanti non meno di m 2.
- 3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a metri 4.
- 4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m 2,50.
- 5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi al muro.
- 6) Le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentate con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2.000 mq. Le autorimesse al 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1.500 mq e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non superiore a mq 750.

Tra le autorimesse del 1° e del 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.

- 7) Gli impianti elettrici devono essere "a regola d'arte" e conformi alle norme CEI.
- 8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto "a trappola".
- 9) Nelle autorimesse interrato non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.
- 10) In prossimità di uno degli ingressi o al piedi della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca da incendio da mm 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.
- 11) Nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.
- 12) Devono essere installati n. 1 estintore a schiuma da lt 10 o di tipo equivalente e n. 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq di superficie utile.
- 13) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riproduttore l'esatta situazione dei luoghi.
- 14) L'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale non inferiori, a seconda dell'ubicazione e dell'altezza dell'autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle al piano terra aventi superfici di aerazione su un solo lato, da impianti di aerazione meccanica o da camina da aerazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria devono essere in lamiera. In caso di impianto od estrazione d'aria le prese di aspirazione devono essere a 40-60 cm dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a metri 1 oltre la copertura del fabbricato soprastante o adiacente l'autorimessa.

La superficie di aerazione naturale non può in nessun caso essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aerazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità del pavimento, ed in alto in prossimità dei soffitti dei locali.

La portata degli impianti di aerazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla seguente tabella:

Piano interrata	Altezza Autorimessa	Superficie min.aeraz. naturale (fraz.della superf.pavimento)	Portata aeraz. meccan. mc/hxmq pavimen.	Sezione camini mq 100x mq di pavimen.	Aperture libere in mq x mq di pavim.
I	Superiore a metri 3	1/15	6	0,14	0,0020
		1/20	7	0,16	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	7	0,16	0,0025
		1/20	8	0,18	0,0025
II	Superiore a metri 3	1/15	8	0,18	0,0020
		1/20	9	0,20	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	9	0,20	0,0025
		1/20	10	0,23	0,0025
Piano terra	Superiore a metri 3	1/15	=	=	0,0020
		1/20	4	0,009	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	=	=	0,0025
		1/20	5	0,011	0,0025

Art. 62: Criteri Di Sicurezza Per Impianti Domestici G.P.L.

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle mura-
ture debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 63: Criteri Di Sicurezza Impianti Centralizzati

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo ritornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purchè adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qual-

siasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art. 64: Rinvio A Leggi Particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

Titolo Secondo - CAPITOLO III°

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE

ESTERIORI, AI FABBRICATI ED AL-

L'ARREDO URBANO

Art. 65: Aspetto E Manutenzione Degli Edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

All'esterno delle pareti, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon

ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 66: Tinteggiature E Rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 67: Antenne Radio-Televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.



Il Segretario Comunale

Art. 68: Decoro E Arredo Urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 69: Mostre, Vetrine E Insegne

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno
ove occorra
firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato,



Il Segretario Comunale

attraverso schizzi prospettivi e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessi-



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned over the printed name of the Municipal Secretary.

tà architettoniche o urbanistiche, se ne randa necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai prece-



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned over the printed name of the Municipal Secretary.

denti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonchè dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 70: Tende Aggettanti Sullo Spazio Pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendono al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diver-



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in blue ink, written over the printed text "Il Segretario Comunale". The signature is stylized and appears to be "M. M. M."

se, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 71: Tabelle E Numeri Civici

Le tabelle stradali ed i 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 sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 72: Esecuzione Di Opere Su Edifici Di Interesse Monumentale, Storico O Ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge l.6.1939 n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca



Il Segretario Comunale

dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 73: Rinvenimenti Di Opere Di Pregio Artistico E Storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned over the printed name of the municipal secretary.

Art. 74: Zone Verdi E Parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 75: Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del Dl 2.4.1968, n. 1444.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned over the printed text "Il Segretario Comunale".

Titolo Secondo - CAPITOLO IV°

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 76: Norme Di Buona Costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 77: Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 78: Elementi Aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.

Balconi in aggetto e pensiline sono consentiti, su strade pubbliche o private, solo a quote pari o superiori a mt. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero in caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a mt. 4,50; in ogni caso i balconi non dovranno avere larghezza superiore ad 1/10 della distanza tra fabbricati prospicienti.



Il Segretario Comunale

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno, ad una quota inferiore, questi dovranno essere opportunamente arretrati.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art. 79: Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art. 80: Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coper-



Il Segretario Comunale

ture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Art. 81: Spazi Scoperti Interni Agli Edifici E Uso Dei Distacchi
Tra Fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

Art. 82: Uscita Dalle Autorimesse, Rampe e Passi Carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere



Il Segretario Comunale

realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente capitolo.

Art. 83: Marciapiedi E Porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m 1,20.



Il Segretario Comunale

Art. 84: Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 85: Casette Per Corrispondenza E Contatori Di Gas, Energia Elettrica Ed Acqua

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

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento



Il Segretario Comunale

ale

idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 86: Provvedimenti Per Costruzioni Che Minacciano Pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dal la quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il pro prietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, in giunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più ur genti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in black ink, written over the printed text "Il Segretario Comunale". The signature is stylized and appears to be a cursive name.

ale

Titolo Terzo - Disposizioni Finali E Transitorie

CAPITOLO 1° - CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 87: Attività Di Vigilanza. Organo Competente E Modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, la osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Art. 88: Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza;



Il Segretario Comunale

ale

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente.

3) L'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidi mata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio.

4) L'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa.

5) La sanzione pecuniaria:

- a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente



Il Segretario Comunale

ale

eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso di opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LLPP agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Art. 89: Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3.3.1934, n. 383, e successive modifica-



Il Segretario Comunale

zioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27.7.1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

Art. 90: Sanzioni Amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Art. 91: Sanzioni Penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 89 e 90 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalla vigenti disposizioni legislative.

Art. 92: Decadenza Delle Agevolazioni Fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli



Il Segretario Comunale

ale

articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

Art. 93: Divieto Di Allaccio A Pubblici Servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere private di concessione o di autorizzazione.



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned over the printed name of the Municipal Secretary.

ale

Titolo Terzo - CAPITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 94: Migliorie Igieniche Ai Fabbricati Esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 95: Adeguamento Delle Costruzioni Preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.



Il Segretario Comunale

nale

Art. 96: Opere Già Concesse O Autorizzate

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggette alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui al Titolo IV - Cap. II - devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento al fine di renderle non contrastanti con le sue norme dello stesso.

Art. 97 : Misure Di Salvaguardia

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente. In ogni caso gli interventi stessi non dovranno essere in contrasto con lo strumento urbanistico in corso di approvazione.

Art. 98: Decadenza Della Commissione Edilizia Comunale

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente articolo. Dopo 60 giorni dalla entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico-Edilizia in funzione, comunque, decade.

Art. 99: Norme Abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 100: Entrata In Vigore Del Presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.



- REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO -

APPROVAZIONE E PUBBLICAZIONE

- 1) Adottato dal C.C. con deliberazione N.
del
- 2) Pubblicato all'Albo Pretorio dal
al
- 3) Approvato dal Comitato Regionale di Controllo di Cuneo
in data N.
- 4) Approvato con D.P.G.R. N.
del
- 5) Entrato in vigore il



Il Segretario Comunale

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned over the printed name of the Municipal Secretary.

ale