

COMUNE di GUAMAGGIORE

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO  
COMUNALE

A  
L  
L  
E  
G  
A  
T  
O

REGOLAMENTO  
EDILIZIO

N A2

IL SINDACO

26 NOV. 2001

Rag. ANTONIO CAPPAL

IL TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Piras



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI

N. 1760 Di Ing. GIUSEPPE PIRAS

APPROVAZIONE DEFINITIVA

DELIBERA - C.C. N. 22 / 2.001

CONSACRATA

Prof. Geologo  
Antonio Porcu

Dott. ssa Agronomo Daniela Pintus  
Dott. Agronomo Mario Asquer



## TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

### ART. 1 - NATURA CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio, definito anche semplicemente R.E., delinea le norme che disciplinano l'attività edilizia, una adeguata tutela del paesaggio, dei complessi storici, architettonici, archeologici e monumentali esistenti nel territorio del Comune.

Il R.E. disciplina gli interventi di qualsiasi natura sia pubblici che privati, comportanti trasformazione, definitiva o temporanea, edilizia e/o urbanistica nel territorio comunale, in modo che si attuino in conformità delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e nel rispetto delle norme di legge e/o Regolamento vigenti, di rango superiore, oltre che nelle previsioni cartografiche e normative di attuazione contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso di interventi di opere di interesse pubblico, da realizzarsi a cura e conto di Enti istituzionalmente preposti, la progettazione preliminare sarà eseguita, sentito il parere preventivo del Comune, per quanto afferente le scelte di tracciato e la valutazione di eventuali correlazioni degli interventi previsti con le strutture e infrastrutture preesistenti.

Spetta all'Amministrazione Comunale (A.C.) che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

### ART. 2 - LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio non può contenere norme contrarie alle disposizioni delle leggi.

Il Regolamento Edilizio non può nemmeno dettare norme contrarie a quelle dei Regolamenti di ordine superiore.

### ART. 3 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio ha effetto su tutto il territorio comunale e si applica sia sulle opere pubbliche e sia sulle opere eseguite dai privati.

ART. 4 - ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME E LEGGI DI SALVAGUARDIA

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al Regolamento Edilizio adottato con delibera C.C. n.33 del 1986 e approvato con Decreto Assessoriale n.1412/U del 03 SET. 1987 -

Con l'adozione del PUC (a seguito di delibera del Consiglio Comunale) si applicano le norme di salvaguardia disciplinate dalla Legge n. 1902 del 05.12.1952, come modificata dalla Legge n.1357/1955 e integrata dalle Leggi n. 517/1966, n. 765/1967, n.1187/1968 e n.291/1971 e successive modificazioni e integrazioni;

Le norme di salvaguardia hanno la funzione di salvaguardare l'applicabilità futura del PUC adottato e non ancora approvato e quindi hanno natura strumentale intesa ad assicurare la conservazione della disciplina data all'assetto del territorio.

Perciò il Responsabile del procedimento, previa richiesta di parere della Commissione edilizia, dovrà far scaturire il diniego sulle domande di concessione e/o autorizzazione edilizia non conformi alle previsioni e prescrizioni più restrittive che si evincono nello strumento urbanistico in itinere e nel vigente P. di F. di cui al Decreto Assessoriale n.1412/U del 03 SET. 1987.

Le misure di salvaguardia sono applicabili anche nei confronti delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia presentate prima dell'adozione del PUC, e sulle quali il Responsabile del procedimento non si sia ancora pronunciato.

Il provvedimento, con il quale il Responsabile del procedimento sospende o rigetta ogni determinazione per contrasto del progetto con il PUC in itinere, deve precisare le concrete e puntuali ragioni del contrasto.

ART. 5 - FACOLTA' DI DEROGA

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme del presente R.E., alle norme Tecniche di attuazione del P.U.C. e dei relativi strumenti attuativi, ( art.41-quater della L. n. 1150/'42 e dell'art.3 della L. n. 1357 del 21.12.55), e all'uopo, in modo non esclusivo, si citano, ad esempio, i seguenti casi che possono essere oggetto di rilascio di concessioni o autorizzazioni in deroga :

a- per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;

b- per la realizzazione, nell'ipotesi di fabbricati già esistenti, di parcheggi nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, da destinare a pertinenze delle unità immobiliari strettamente connesse al vincolo pertinenziale tra le singole unità abitative e la singola autorimessa, con conseguente nullità di eventuali cessioni delle autorimesse separatamente dalle singole unità immobiliari; ( questa possibilità, si applica solo all'ipotesi di fabbricati già esistenti in quanto per la realizzazioni di edifici nuovi si provvede riservando appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione f.t. (fuori terra).

c- per la riduzione delle distanze tra pareti di fabbricati o tra pareti di fabbricati e confini, la possibilità di concedere la deroga è coerente alla condizione che il rispetto delle relative distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o quanto meno una soluzione tecnica inaccettabile; il ricorso alla deroga suddetta è esteso anche nel caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti e in ogni caso le distanze minime non possono prescindere da quelle, nella fattispecie, previste dal Codice civile;

d- ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche;

e- impianti di forestazione produttiva, purché in possesso della relativa autorizzazione regionale;

f- impianti per la valorizzazione dei prodotti ittici, autorizzabili lungo i corpi idrici, poiché, per loro natura, non possono essere localizzati altrove, purché in possesso della relativa autorizzazione regionale;

Tali deroghe restano comunque subordinate, negli ambiti tutelati, al preventivo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Le possibilità di deroga, sia dal presente Regolamento che dal Piano Urbanistico comunale (PUC), sono assoggettate alle disposizioni di Legge che le acconsentono e che dovessero essere promulgate.

Tali disposizioni prevarranno sui contenuti del presente Regolamento.

#### ART. 6 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Il Codice Civile, all'art.869, libro 3° sez.5 dispone: "I proprietari di immobili nei comuni dove sono formati piani regolatori devono osservare le prescrizioni dei piani stessi nelle costruzioni e nelle riedificazioni o modificazioni delle costruzioni esistenti"

Il Codice Civile, all'art.871, dispone che: "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e di Regolamenti Edilizi Comunali ..."

Per quanto non espressamente indicato nel presente R.E. si richiamano le Leggi Urbanistiche Nazionale e Regionale e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emanande dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del PUC vigente nonché le norme attinenti di altri Regolamenti comunali, purché non in contrasto.

TITOLO II -NORME DI CARATTERE PROCEDURALE

ART. 7 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia comunale adempie a funzioni prettamente pubblicistiche di consulenza al Responsabile del procedimento (o del Servizio), cui spetta la determinazione su tutta l'attività edificatoria che si svolge nell'ambito comunale.

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

Dal Presidente (il Sindaco o un suo delegato designato tra i consiglieri comunali o il Responsabile del procedimento), senza diritto di voto;

Un Architetto o un Ingegnere, iscritto all'albo professionale, ( con diritto di voto );

Un Geometra o un Perito Edile, iscritto all'albo professionale, ( con diritto di voto );

Un commissario qualificato nel settore dell'edilizia, ( con diritto di voto );

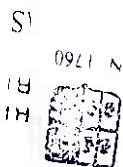
Il Responsabile del procedimento, con diritto di voto sempre che non rivesta la carica di presidente ;

Un geologo, iscritto all'albo professionale, (con diritto di voto );

Un esperto in materia di paesaggio, scelto, fra i tecnici iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni Pubbliche, con diritto di voto, (nella fattispecie tale ruolo può essere ricoperto dal Responsabile del procedimento e comunque il nominativo dell'esperto in materia di tutela paesistica designato a far parte della Commissione edilizia deve essere comunicato all'Assessorato Pubblica Istruzione R.A.S.- Circ.1.02.1999 n.2- );

Segretario della Commissione Edilizia sarà, senza diritto di voto, il Segretario Comunale oppure un suo delegato, qualora , come di solito, debba assolvere solo compiti di certificazioni verso l'interno;

Il Responsabile del procedimento, o il Presidente, per progetti di particolare importanza o difficoltà ovvero in presenza di precise prescrizioni normative, chiamerà a far parte della Commissione Edilizia tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno alle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto: in particolare la figura del Biologo, dell'Agronomo, del Veterinario quando vengono trattate pratiche inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria, di esperti in materia dell'abolizione delle barriere architettoniche scelti da terne segnalate dai rispettivi ordini professionali e dalle associazioni dei disabili, dell'Ufficiale Sanitario o un suo delegato fermo restando che la ASL deve esprimere comunque il parere di competenza.



#### ART.8-ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Principale funzione della Commissione Edilizia, come organo consultivo della Amministrazione Comunale, è pronunciare il suo parere, che deve essere richiesto in tutti i casi di rilascio, diniego o modifica di una concessione edilizia, ivi comprese le concessioni edilizie in sanatoria, con le uniche eccezioni della mera rettifica per errore di calcolo o di diniego per ragioni esclusivamente giuridiche ed indipendenti dalla valutazione tecnica del progetto:

a- in materia edilizia, nella quale possono inoltre ritenersi compresi:

- 1) i procedimenti diretti al rilascio di concessioni edilizie o autorizzazioni in deroga;
- 2) i procedimenti delle opere soggette all'istituto di denuncia di inizio attività ( D.I.A. );
- 3) i procedimenti inerenti l'installazione di manufatti in genere che, sebbene non costituenti opere edilizie, sono tuttavia idonei ad incidere sul territorio e sull'arredo urbano;

b) in materia urbanistica :

- 1) le proposte di variante, totale o parziale, del PUC;
- 2) le modifiche al Regolamento Edilizio;
- 3) le proposte inerenti i piani attuativi;
- 4) i progetti preliminari di opere pubbliche e di urbanizzazione;
- 5) gli interventi inerenti le attività estrattive anche se subordinati ad autorizzazione regionale;
- 6) i pareri per stimare la sanabilità o insanabilità di opere abusive con attenzione alla disciplina di cui alla L.R. n. 23/1985 ed integrazioni con la L. n.47/1985;l'applicazione delle misure di salvaguardia;

c) in materia paesaggistico ambientale

Intendendosi per tale l'apporto consultivo che la Commissione Edilizia, opportunamente integrata nella sua ordinaria composizione, è tenuta a fornire al Responsabile del procedimento in sede di rilascio della autorizzazione prevista dall'art.7 della Legge n. 1497 del 1939 a seguito della sub delega ai Comuni di siffatta specifica competenza, in ordine alla L.R. n. 28 del 12.8.1998 e successive integrazioni e nonché in ordine alla Legge n.1089 del 01.6.1939 e alla L. n. 431 del 8.8.1985;



ART. 9 - TERMINI PER IL RILASCIO DEL PARERE DELLA COMMISSIONE  
EDILIZIA

L'apporto consultivo della Commissione Edilizia non deve tradursi in un ingiustificato <aggravamento> dell'iter procedimentale, e non deve contrastare con i criteri di economicità e di efficacia dell'azione amministrativa enunciati nell'art.1 della Legge n.241 del 1990, nonché con i fondamentali principi diretti allo snellimento ed alla semplificazione dell'azione della Pubblica Amministrazione fissati già nelle Leggi nn.59 e 127 del 1997.

Pertanto la prefissione di termini ben precisi per l'assunzione del parere della Commissione Edilizia è correlata a criteri di economicità dell'iter procedimentale che deve concludersi in un determinato lasso temporale.

Il termine entro il quale deve essere reso il parere consultivo della Commissione Edilizia è fissato in giorni 25 (venticinque) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di richiesta formulata dal Responsabile del procedimento.

La Commissione edilizia, costituendo un fondamentale elemento espressivo di un giudizio tecnico-giuridico di conformità del progetto alla normativa vigente, deve essere posta in condizione di esprimere il suo parere in tutte quelle fattispecie, espressamente contemplate dalle disposizioni di legge, in cui si renda necessaria una valutazione tecnica di conformità degli interventi rispetto alla normativa ed agli strumenti di pianificazione urbanistica, soprattutto in tutti i casi di:

- rilascio, diniego o modifica di una concessione edilizia;
- sulla difformità di un'opera e sul grado della stessa -totale o parziale- in relazione al progetto approvato;
- sulla acquisizione gratuita, in quanto sanzionatoria, al patrimonio del Comune delle opere edilizie abusive, in ordine all'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione;
- sulle concessioni in deroga con particolare attenzione a quelle aventi per oggetto la riduzione delle distanze tra i fabbricati;

Non si ritiene necessario il preventivo parere dell'organo consultivo in tutti quei casi <minori> ove la discrezionalità amministrativa è minima o addirittura assente e non presuppongono, in quanto superfluo, l'effettuazione di uno specifico studio tecnico da parte dell'organo consultivo.

L'obbligatorietà riguarda la richiesta e non il parere, pertanto il mancato pronunciamento della Commissione Edilizia entro i termini su prescritti, debitamente evidenziato alla conclusione dell'iter procedimentale dal Responsabile del procedimento, non costituisce circostanza ostativa alla conclusione del procedimento medesimo, perché l'azione del procedimento è riservata esclusivamente al burocrate Responsabile del procedimento medesimo, il quale può, motivando le sue decisioni, disattendere i pareri tecnico - giuridici espressi dall'organo consultivo.

ART. 10 - NOMINA E DURATA IN CARICA

I membri della Commissione edilizia nominati dalla Giunta Municipale durano in carica quattro anni e possono essere riconfermati.

I membri della Commissione edilizia che smettano dall'Ufficio prima della scadenza del quadriennio, sono sostituiti, sempre mediante nomina espressa dalla Giunta Municipale ed i sostituti restano in carica fino al completamento del quadriennio per il quale erano stati nominati i membri sostituiti.

I membri della Commissione edilizia decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive e dovranno essere sostituiti.

Ai membri della Commissione edilizia è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio di ogni quadriennio, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori del Comune è previsto il rimborso delle spese di viaggio.

Non possono essere contemporaneamente membri di Commissione Edilizia: i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di 1° grado, l'adottante e l'adottato.

ART. 11 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia può essere convocata dal Presidente ogni qual volta lo ritenga necessario e comunque entro 30 giorni dalla data di presentazione di ciascuna pratica edilizia.

Al Presidente sono normalmente devolute le attività inerenti il funzionamento del collegio e dunque, la convocazione delle sedute, la predisposizione dell'ordine del giorno, la direzione delle riunioni, ecc.;

Per la validità delle riunioni è necessaria la verifica del numero legale (quorum strutturale) che risulta raggiunto con la presenza al momento dell'inizio della seduta di almeno tre componenti effettivamente in carica e con diritto di voto oltre al Presidente e al Segretario. In considerazione alla specificità dell'organo, nel quorum, deve peraltro necessariamente essere ricompreso almeno uno dei componenti <esperti> con diritto di voto che, appunto, integrano ex lege l'ordinaria composizione del collegio.

Il quorum deve sussistere al momento dell'inizio della seduta relativa alla discussione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno.

In ogni caso, l'irregolarità sia nella composizione della Commissione edilizia, sia in relazione alla illegittimità dei membri che ne fanno parte, determina l'illegittimità del relativo parere anche se, giova ricordare che ciò costituisce vizio di un atto interno al procedimento correlato con l'attività della Commissione edilizia e pertanto non può formare oggetto di autonoma impugnazione, ma può essere eccepito in sede di gravame rivolto nei confronti del provvedimento principale.



I pareri sono espressi a maggioranza assoluta di voti; a parità di voti favorevoli e contrari, il parere si ritiene comunque acquisito; visto che la funzione del parere demandato alla Commissione edilizia, non è quella di determinare l'acquisizione di una precisa maggioranza pro o contro l'approvazione del progetto, bensì di offrire ponderati elementi di giudizio al Responsabile del procedimento, cui è rimessa la decisione sull'istanza edilizia presentata.

La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire durante le riunioni, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo parere consultivo.

Il responsabile del procedimento partecipa alle sedute quale relatore in grado di fornire alla Commissione tutte le delucidazioni e chiarimenti che dovessero risultare necessari, con diritto di voto se non copre anche le funzioni di Presidente, perché in tal caso deve coordinare i lavori senza il diritto di voto.

#### ART. 12 - AVVISO DI CONVOCAZIONE E ORDINE DEL GIORNO

I singoli componenti il collegio vengono resi noti, attraverso l'avviso di convocazione della Commissione Edilizia.

Unitamente all'avviso di convocazione, ciascun componente deve essere informato almeno cinque giorni prima per le sessioni ordinarie, ovvero, in casi d'urgenza, almeno ventiquattro ore prima.

In caso di omesso invio dell'avviso di convocazione ad alcuni componenti, pur se intervenuti alla relativa riunione, le irregolarità nella convocazione del collegio possono ritenersi sanate solo se alla seduta siano intervenuti tutti gli aventi diritto ed i medesimi non abbiano sollevato obiezioni in ordine agli argomenti da discutere.

L'ordine del giorno, allegato all'avviso di convocazione, deve contenere l'indicazione specifica dei singoli argomenti, iscritti secondo l'ordine cronologico di trasmissione delle pratiche dai singoli uffici, oggetto dell'attività sulla quale il collegio, in quella data seduta, dovrà deliberare.

Ai fini della legittima compilazione dell'ordine del giorno, si ritiene sufficiente la semplice elencazione sintetica delle materie da trattare così da rendere edotti i componenti sulla completezza delle norme tecnico-giuridiche che nella fattispecie regolano il parere.

La predisposizione dell'ordine del giorno, redatto con precisione e chiarezza, potrà ridurre i tempi di attesa per il privato di dar corso all'attività edilizia richiesta.

ART. 13 - PROCESSI VERBALI DELLE ADUNANZE

I processi verbali delle adunanze della Commissione edilizia saranno redatti e controfirmati in apposito registro a cura del Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo delegato e dovranno esser firmati dal Presidente e dai componenti presenti.

Il Segretario provvederà inoltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione edilizia ed allegarlo alla pratica relativa alla domanda di Concessione edilizia e dovrà apporre su tutti gli elaborati di progetto esaminati, compresa la domanda, la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia in data gg.m.aa" che sarà controfirmata dal medesimo e dal presidente.

Le ragioni del diniego devono specificare, in modo inequivocabile, le disposizioni urbanistiche e/o edilizie che si assumono violate, al fine che l'interessato possa rendersi conto delle eventuali modificazioni da apportare al progetto ai fini della sua accoglienza, per evitare il ripetersi dello stesso vizio già presente nel progetto originario, ma non puntualmente indicato nel precedente provvedimento di rigetto.

Col presente R.E., si ritiene che il rigetto debba assumere un esplicito e formale provvedimento e l'onere della motivazione può ritenersi soddisfatto con il richiamo sintetico di tutte le ragioni ostative all'ammissibilità dell'intervento.

ART. 14 - ASTENSIONI DEI SINGOLI MEMBRI

Quando la Commissione edilizia tratti di problemi nei quali sia comunque interessato un componente dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'iter della formulazione del parere sino alla conclusione della votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nell'apposito registro dei verbali.

I componenti la Commissione edilizia sono portatori di pubblici interessi, la cui concreta attuazione deve avvenire senza alcuna interferenza di interessi personali diretti o indiretti.

Il soggetto destinatario della determinazione del collegio, ha il correlato diritto di richiedere la ricusazione del componente la Commissione edilizia che trovasi in condizione di incompatibilità per la formulazione del parere.

### TITOLO III - NORME DI CARATTERE URBANISTICO E EDILIZIO

#### ART. 15 - DEFINIZIONE ED AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Gli interventi normati dal presente R.E. sono assoggettati alle norme nazionali e regionali e alla normativa tecnica di attuazione (NTA) del P.U.C.;

gli interventi sono così definiti:

Manutenzione ordinaria (MO);

Manutenzione straordinaria (MS);

Restauro e risanamento conservativo (RRC);

Ristrutturazione edilizia (RE);

Nuova costruzione (NC);

Ristrutturazione Urbanistica (RU);

Interventi di lottizzazione convenzionata e frazionamenti;

piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Interventi di urbanizzazione;

10) Cambio di destinazione d'uso (CDU);

11) Opere di Demolizione (OD);

12) Piani attuativi di recupero (PAR);

13) Interventi urgenti (IU);

14) Interventi su edifici speciali (IS);

15) Opere comunali (OC);

16) Varianti ai progetti approvati;

17) Progetto preliminare - parere preventivo;

17) Scavi e rinterri;

18) Verde, attrezzature per il verde, lo sport, sia pubblico che privato ecc.;

19) Interventi relativi all'arredo urbano;

20) Interventi per manufatti temporanei e stagionali;

21) Deposito su aree scoperte;

22) Strumenti attuativi;

#### ART. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, esemplificativamente possono riguardare:

opere interne (in modo non esclusivo si citano i seguenti casi):

la riparazione o sostituzione di infissi e serramenti interni;

la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;

la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, e/o di controsoffitti non portanti;

la riparazione, rinnovo e sostituzione, senza sostanziali modifiche, di impianti tecnologici esistenti quali: idraulico, riscaldamento, raffrescamento, igienico, di ventilazione, del gas, apparecchi sanitari, ascensore, elettrico, antifurto, telefonico ecc.;

opere esterne (in modo non esclusivo si citano i seguenti casi):

- la conservazione e manutenzione dei numeri civici;
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la riparazione di canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, delle caratteristiche dimensionali e coloriture esistenti;

- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda, fermo restando le rispettive quote di colmo e di gronda), trattamenti impermeabilizzanti di coperture e terrazzi in genere;

- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi, senza alterazione dei tipi e coloriture esistenti;

- l'esecuzione di rappezzi di intonaco delle facciate, semprechè di entità modesta e comunque non interessanti oltre il 10 % della superficie di ciascun prospetto da misurarsi sulla proiezione ortogonale rispetto al piano verticale;

- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento parziale delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;

- il rifacimento parziale dei rivestimenti esterni senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;

- la pulitura e riparazione con sostituzione parziale di pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi e delle forme;

- lo spurgo, sostituzione o rifacimento di doccionate, fogne interne, fogne esterne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti;

- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, purché non disposti a sbalzo o su mensole, destinati unicamente alla produzione di acqua e/o aria per usi sanitari, di riscaldamento e/o raffrescamento, ai sensi dell'art. 26 della Legge 10/'91; la messa in opera di doppi infissi, volti a migliorare le condizioni di isolamento;

- la costruzione di manufatti esterni, afferenti l'unità immobiliare, a protezione di impianti tecnologici (centraline di gas, di impianti elettrici, telefonici, gruppi di misura);

- la riparazione delle recinzioni e dei cancelli, senza alterazione dei tipi, forme e coloriture esistenti;

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcuna autorizzazione o concessione edilizia purché non ricadenti in zone omogenea A e/o in ambiti tutelati da specifiche norme di legge.

Infatti qualora le opere di manutenzione ordinaria riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi regionali, statali e di specifiche prescrizioni del PUC o ricadenti in zona A (Centro storico) esse sono assoggettate ad autorizzazione e devono ottenere il preventivo nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non fruiscono del silenzio-assenso. In assenza di tali nullaosta si applicano le sanzioni previste dalle vigenti Leggi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, che richiedano l'assunzione di dispositivi quali scale, cavalletti, ponteggi, di protezione e/o di riparo ricadenti sul suolo pubblico o privato o anche all'interno del fabbricato, sono assoggettati a tempestiva denuncia di inizio lavori con allegata relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione e direzione lavori, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico- sanitarie vigenti.



ART. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di superficie utile. -

Tali interventi possono estendersi fino a comprendere anche parti sostanziali dell'edificio (strutture, servizi) fermo restando che, anche quando dovesse riguardare la globalità dell'edificio, deve avvenire sempre nel rispetto della composizione delle unità edilizie, senza incidere sulle loro caratteristiche d'uso, sul loro aspetto esterno e sull'ambiente circostante.

Esemplificativamente, possono riguardare:

Opere interne (in modo non esclusivo si citano i seguenti casi):

- 1) il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);
- 2) la costruzione o la modifica degli impianti (idraulico, sanitario, fognario, elettrico, telefonico, antifurto, del gas, di riscaldamento o di raffrescamento, di ascensori) sempre che al servizio di edifici o attrezzature esistenti e la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della installazione o revisione di impianti tecnologici;
- 3) l'apertura e chiusura di porte e spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; le opere connesse con l'isolamento termico, acustico e di riduzione del rumore, determinanti aumento degli spessori delle strutture verticali e/o dei solai;
- 4) la creazione di interpiani, di soppalchi che non determinino aumenti di superficie utile;
- 5) le sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977 n. 1918 - sono inoltre opere di manutenzione straordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non comportino aumento di superficie lorda di piano o di superficie coperta (tettoie ecc.);
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;



- non implicino aumento del livello di intensità acustica preesistente;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non incidano sul carico dei reflui;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del Piano Urbanistico Comunale) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura.

Gli interventi di cui sopra sono asseverati per opere interne e così pure :

- 1) i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzabili nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno di fabbricati esistenti. I parcheggi o le autorimesse così realizzati sono pertinenze delle singole unità abitative, con conseguente nullità di eventuali cessioni delle autorimesse o parcheggi separatamente dalle singole unità immobiliari;
- 2) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione dei lavori da realizzare legittimamente;
- 3) le opere interne ovvero quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il R.E., non comportino modifiche della sagoma né aumento delle Su e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate <A >, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA), ma qualora riguardino interventi in zona A o in edifici e zone sottoposte a vincoli ai sensi delle vigenti leggi o a prescrizione del PUC, sono assoggettati ad autorizzazione e devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non fruiscono del silenzio assenso.

Opere esterne (in modo non esclusivo si citano i seguenti casi):

- a) il rifacimento della copertura, fermo restando le quote di gronda e di colmo debitamente documentate sia graficamente ( piante e sezioni) che con fotografie a colori di formato minimo di cm(10x15);
- b) il rifacimento di intonaci esterni, intendendo come tale un intervento ancorché parziale che ecceda il parametro del 10% della superficie di ciascun prospetto, prescritto per la manutenzione ordinaria;
- c) una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- d) la sostituzione di infissi esterni;
- e) la messa in opera di inferriate e/o grate;
- f) il rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con o senza modificazione dei tipi e della forma;
- g) la sostituzione di elementi architettonici;
- h) la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murali;
- i) la costruzione di canne fumarie visibili dall'esterno;

- j) la costruzione di manufatti esterni a protezione di impianti tecnologici esistenti (centraline di gas, quadri di impianti elettrici, telefonici, gruppi di misura) con eccezione dei singoli interventi afferenti l'unità immobiliare;
- k) l'installazione di fittoni e catenelle, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- l) gli interventi sui balconi non dovranno modificare le misure e le sporgenze;
- m) l'installazione di pompe di calore, disposte sui prospetti dei fabbricati, a sbalzo mediante l'uso di mensole;
- n) la posa di serbatoi (di carburante, olio combustibile, GPL, ecc.) al servizio di edifici o attrezzature esistenti, che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni o a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici, fatte salve le condizioni di sicurezza per la prevenzione incendi, il cui controllo è attribuito, in base alla normativa vigente, alla competenza dei comandi provinciali dei vigili del fuoco;
- o) la costruzione di recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- p) scale esterne di servizio;
- q) la costruzione di opere di eliminazione delle barriere architettoniche, in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- r) la utilizzazione di aree per attività sportive senza creazione di volumetrie;
- s) sono altresì assimilate ad opere di manutenzione straordinaria: l'installazione e/o sostituzione di vetrine e serrande con modifica dei tipi, forme e dei colori, le targhe professionali, le insegne, le mostre e le vetrine commerciali, la segnaletica stradale, le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani, di iniziativa privata, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti nello spazio pubblico;

Le opere di cui sopra sono assoggettate, ad autorizzazione gratuita, mentre sono assoggettate ad autorizzazione onerosa se ricadono sul suolo pubblico.

Gli interventi su edifici soggetti al vincolo di cui alla legge 1089/1939, e/o di specifiche prescrizioni di norme regionali, statali, e/o del PUC, devono ottenere preventivamente il nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, non fruiscono del silenzio-assenso; sono assoggettati ad autorizzazione.

Quando gli interventi ricadono in zona A sono subordinati alle previsioni del piano attuativo soprattutto per la realizzazione di nuovi volumi o per la trasformazione di quelli esistenti; sono assoggettati ad autorizzazione. Le opere di cui sopra, sia interne che esterne, posto che richiedano l'assunzione di dispositivi quali scale, ponteggi, cavalletti, di protezione e/o di riparo ricadenti sul suolo pubblico o privato, e/o all'interno degli edifici, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario deve far pervenire, all'Ufficio Tecnico comunale, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario, idrico, gas, elettrico, telefonico, è valida a tutti gli effetti anche come autorizzazione edilizia per la costruzione del l'allaccio stesso.

ART. 18 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, CONSOLIDAMENTO  
STATICO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, il consolidamento statico comprendente tutte le opere limitate alle strutture portanti dell'edificio stesso (muri di spina, pilastri, solai, volte, strutture principali di copertura, fondazioni, ecc.) o che comunque non risultino visibili dall'esterno.

Essi sottendono, quindi, la conservazione dell'edificio e possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari con ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue e prevedere la creazione di superfici accessorie (Snr), il rinnovo ed il ripristino degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modifica della destinazione d'uso.

Gli interventi suddetti sono assoggettati a denuncia di inizio attività (D.I.A.), posto che:

- a) la modifica della destinazione d'uso diversa da quella residenziale è assoggettata ad autorizzazione;
- b) l'aumento di unità immobiliari è assoggettato a concessione onerosa;
- c) la realizzazione di scale esterne a servizio delle unità immobiliari, è assoggettata ad autorizzazione gratuita, sempre che ricada sul suolo privato;
- d) quando ricadano su edifici soggetti al vincolo di cui alla legge 1089/1939, e/ o di specifiche prescrizioni di norme regionali, statali e del PUC, devono ottenere preventivamente il nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, sono assoggettati ad autorizzazione gratuita e non fruiscono del silenzio-assenso;
- e) quando gli interventi ricadono in zona A sono subordinati alle previsioni del piano attuativo soprattutto per la realizzazione di nuovi volumi o per la trasformazione di quelli esistenti; sono assoggettati ad autorizzazione.

Gli interventi suddetti qualora implicino l'assunzione di dispositivi quali scale, ponteggi, cavalletti, di protezione e/o di riparo ricadenti sul suolo pubblico o privato, e/o all'interno degli edifici, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario deve far pervenire, all'Ufficio Tecnico comunale, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi possono riguardare:

- a) gli interventi di demolizione totale e la fedele ricostruzione da eseguirsi come intervento temporalmente unico;
- b) la modifica delle caratteristiche, del taglio e della composizione delle sue unità edilizie e/o dell'altezza netta interna dei locali, mediante il posizionamento di elementi distributivi verticali ed orizzontali, condominiali o comuni (scale, ecc.);
- c) la modifica delle caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma, aspetto) che quantitative, le quali di norma non dovrebbero eccedere rispetto alle preesistenti e comunque la sagoma fondamentale dell'edificio ristrutturato non deve eccedere la sagoma preesistente, diversamente, ai fini della concessione e degli obblighi ad essa connessi, viene assimilato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alla porzione emergente la sagoma preesistente. Posto che l'entità complessiva dell'intervento non ecceda oltre il 50% con la demolizione e la ricostruzione delle strutture verticali [murature portanti e telai in c.a. (pilastri)] e/o oltre il 50% di demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali (solai); diversamente quando l'intervento, sempre con la sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente, abbia anche l'entità complessiva dell'intervento eccedente oltre il 50% con la demolizione e la ricostruzione delle strutture verticali (murature portanti e pilastri e/o oltre il 50% di demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali (solai), ai fini della concessione e degli obblighi ad essa connessi, viene assimilato ad un intervento di nuova costruzione. Nell'intervento di ristrutturazione la modifica della composizione e orditura delle falde di copertura, compresa quella dei tetti piani, qualora non si modifichi l'altezza dell'edificio e previa verifica degli altri indici e parametri, è considerata al di fuori della sagoma originaria e pertanto non concorre nel computo dell'eccedenza di cui sopra;
- d) la modifica, anche parziale, della tipologia dell'edificio e/o delle sue destinazioni d'uso, fra le categorie d'uso definite dal Piano urbanistico e anche con riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica, come disciplinate da appositi regolamenti, qualora associata ad opere soggette ad autorizzazione o concessione;
- e) la creazione di nuova superficie utile (Su), ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- f) la trasformazione di superficie non residenziale (Snr) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);

La ricostruzione in seguito a crollo accidentale di costruzione, si qualifica come intervento di ristrutturazione, sebbene non sia necessario attenersi alla normativa urbanistica vigente, sempre che l'intervento rispetti l'originaria costruzione e che il ripristino di essa non comporti incrementi di volumetria e fatto salvo il disposto dell'art.16 Cod. Str. Come specificato al titolo II n.26 d'ordine del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Gli interventi su edifici soggetti a vincolo alla legge n.1089/1939, che comportino:

aumento della Su;

recupero della Snr rifunzionandola in Su;

cambio di destinazione d'uso;

ricadono fra gli interventi di ristrutturazione e sono pertanto soggetti a concessione, limitatamente alla parte interessata, fermo restando le modalità di intervento richieste dalla normativa specifica di vincolo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione.

#### ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE

Costituisce intervento di nuova costruzione l'edificazione di un nuovo manufatto ( sia fuori terra (anche un muro di sostegno in c.a.) che entro terra ( come un piano totalmente interrato)) avente forma o no di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia eseguito, indipendentemente dai materiali adottati ( muratura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva eseguita ( sistemi tradizionali, prefabbricazione, prefabbricati smontabili con o senza fondazioni, ecc.), gli interventi di ristrutturazione che eccedono le quantità massime previste di demolizione e/o di ricostruzione, gli ampliamenti che eccedono la sagoma fondamentale mediante l'aggiunta di volume edilizio o mediante la creazione di nuova superficie lorda di piano;

Gli interventi di nuova costruzione, di norma, sono soggetti a concessione, con corresponsione di contributo nei casi previsti dalle norme vigenti.

Le nuove costruzioni accessorie, ovvero quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc., ed impianti tecnologici, di norma, sono autorizzati contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato principale esistente.

Se ricadenti in ambiti o edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/'39, 1497/'39, e da altre disposizioni di Legge o da norme del P.U.C., sono subordinati al preventivo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non si fruisce del silenzio-assenso;



## ART. 21 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preliminare approvazione di specifici piani attuativi di iniziativa pubblica con i procedimenti di formazione stabiliti dalla normativa vigente per i piani particolareggiati o di iniziativa privata con i procedimenti di formazione stabiliti dalla normativa vigente per i piani di lottizzazione.

## ART. 22 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E FRAZIONAMENTI

Gli interventi di lottizzazione convenzionata, frazionamenti e apertura di strade sono assimilati ad interventi di lottizzazione di terreni a scopo edilizio, e di norma, avvengono per iniziativa dei privati negli ambiti dell'azonamento delle specifiche zone omogenee individuate dal P.U.C.

Tuttavia, può accadere che per ragioni diverse come ad esempio, l'eccessivo frazionamento della proprietà con conseguente elevato numero di proprietari, difficilmente organizzabili, ci si trovi in uno stato di inerzia, che potrà essere rimosso con un intervento attuativo d'ufficio.

L'invito del Responsabile del servizio a lottizzare costituisce il presupposto giuridico necessario per attivare il procedimento d'ufficio. In questa ipotesi, il piano deve essere accettato dai privati entro 30 giorni dalla sua notifica e solo in caso di diniego il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

<<L'intervento del Comune in via surrogatoria dopo l'invito a provvedere rivolto al proprietario inadempiente non è precluso, anzi è pienamente valido per i casi in cui il preminente interesse pubblico concorra con l'interesse dei privati>>. Consiglio di Stato, sentenza 10 dicembre 1965, n. 1107.

La convenzione di lottizzazione rappresenta il punto d'incontro di posizioni soggettive di natura diversa e cioè il Comune ed i proprietari.

La sua approvazione da parte del Consiglio comunale costituisce presupposto necessario ed indispensabili affinché il Responsabile del procedimento possa legittimamente autorizzare la lottizzazione. Senza la stipula della convenzione i contenuti del piano di lottizzazione non possono divenire operativi poiché, infatti, la sua stipula e trascrizione è condizione di efficacia e di operatività del provvedimento di autorizzazione.

La convenzione deve necessariamente contenere:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art.4 della L. 847/1964;

- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria (detto onere può essere sostituito dal pagamento di una somma corrispondente al valore delle aree stesse);
- c) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle aree di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle onere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni; l'assunzione dell'onere della pubblicità, nelle forme di legge, anche se è effettuata dal Comune;
- d) a questo proposito, i contenuti della convenzione determinano la disciplina del rapporto delle parti per quanto concerne gli aspetti patrimoniali del rapporto. Si precisa che gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono interamente a carico dei proprietari interessati alla lottizzazione. Mentre per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria si può optare per una delle seguenti soluzioni:
  - 1) portare a carico dei privati il pagamento di una quota per l'urbanizzazione secondaria, che viene così realizzata direttamente dal Comune;
  - 2) richiedere ai privati la realizzazione di una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- e) i termini entro i quali devono essere terminate le opere di urbanizzazione primaria, essendo essenziali per il rilascio delle concessioni edilizie, non devono essere superiori a dieci anni, all'uopo devono essere perfezionati nelle relative garanzie finanziarie stipulate per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Gli interventi di frazionamento a scopo edificatorio, riguardanti la suddivisione di lotti coerenti con interventi di lottizzazione, sono assoggettati ad autorizzazione edilizia.

#### ART. 23 - INTERVENTI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) è uno strumento urbanistico delle zone D, dove, previa istanza di preventiva autorizzazione della Regione, il Comune può realizzare un nuovo P.I.P. o l'ampliamento del P.I.P. esistente.

All'istanza devono allegarsi: la deliberazione del Consiglio Comunale munita del visto dell'organo di controllo;

una relazione programmatica, riferita ai dieci anni successivi, che dovrà mettere in evidenza tutti gli aspetti tecnici, economici e sociali connessi al piano anche con riferimento al piano di insediamenti produttivi esistente;

una planimetria stralcio dello strumento urbanistico contenente la perimetrazione dell'area prescelta;

eventuali dati particolari quali: fasi di attuazione, regolamentazione della cessione dei lotti, limiti di accettabilità relativi all'inquinamento ecc.

In particolare si dovrà riferire sulle misure da adottarsi per evitare qualsiasi forma di inquinamento.

Dovrà essere verificata la fattibilità dell'insediamento in relazione alla disponibilità idrica, elettrica, viaria, e di trattamento degli scarichi fognari ed industriali e il conferimento degli stessi agli impianti da realizzare.

Dovranno essere definite le norme di attuazione del P.I.P. con la previsione anche delle modalità di cessione dei lotti con apposito regolamento ed i criteri per il calcolo del costo relativo, tenuto conto di quanto stabilito nell'art.27 della L.n.865 del 22/10/71.

Il progetto esecutivo dovrà contenere tutti gli elaborati, relazioni, disegni, calcoli, necessari alla completa definizione dell'opera da realizzare.

Pertanto sarà indispensabile che il progetto sia corredato da:

la corografia e la planimetria catastale, la planimetria di zona, la planimetria, profilo longitudinale della rete viaria,

planimetria, profilo longitudinale e particolari costruttivi, impianto acque nere e acque bianche;

planimetria, profilo longitudinale e particolari costruttivi dell'impianto idrico;

planimetria, profilo longitudinale e particolari costruttivi dell'impianto di illuminazione stradale e di distribuzione dell'energia elettrica;

capitolato speciale, elenco prezzi unitari, analisi dei prezzi, computo metrico e computo movimento terra, computo metrico estimativo, calcoli tecnici afferenti le reti idriche e fognarie, la rete viaria con le sezioni stradali, le linee elettriche, gli impianti telefonici ecc.;

relazione geologica e geotecnica di cui al D.M. 11- Marzo 1988.

#### ART. 24 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Si definiscono gli interventi di urbanizzazione l'insieme di opere atte a dotare le aree, in cui si esplicano attività umane, di strutture tipiche dello spazio urbanizzato.

In proposito sono definite tra le opere di urbanizzazione primaria:

strade, spiazzi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, e i servizi tecnologici in genere, spazi di verde attrezzato; ecc.

Mentre sono definite tra le opere di urbanizzazione secondaria, quelle individuate dall'art.44 della L.865/1971 il quale fa espresso riferimento a: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere; ecc.

#### ART. 25 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si ha mutamento della destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, associato o meno ad opere edilizie purché compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati. Posto che il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, né aumento di volume o di Su è assoggettato ad autorizzazione gratuita, mentre in tutti gli altri casi segue il regime autorizzativo o concessorio delle opere previste.

Si considerano legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di adozione del P.U.C. che sono coerenti con le destinazioni esplicitate negli elaborati di progetto allegati alla concessione o autorizzazione o come legittimamente esistenti se in essere alla data di entrata in vigore della Legge 28/01/77, n.10, come risultanti da licenza edilizia, autorizzazione, documentazione catastali ed altri atti aventi data certa e anteriore all'entrata in vigore della citata legge.

La conversione d'uso o la trasformazione tipologica deve essere compatibile con le norme di legge e con il livello di infrastrutturazione della zona.

#### ART. 26 - OPERE DI DEMOLIZIONE

Le opere di demolizione comprendono gli interventi finalizzati alla rimozione di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombrò ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione è fatto obbligo di procedere alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle varie strutture da demolire. In relazione a tale verifica, devono essere eseguite le opere di rafforzamento e puntellamento necessarie ad evitare che, durante la demolizione, si verificino crolli intempestivi.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, ma nel caso che ricadano su edifici soggetti al vincolo di cui alla legge 1089/1939, e/ o di specifiche prescrizioni di norme regionali, statali, del PUC, devono ottenere preventivamente il nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, non fruiscono del silenzio-assenso, mentre se ricadono in zona A sono subordinati alle previsioni del piano attuativo.

#### ART. 27 - PIANI ATTUATIVI DI RECUPERO

I piani attuativi di recupero sono interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e sono disciplinati dagli artt.27 e seguenti della Legge n. 457/75; su iniziativa pubblica o privata, possono essere assoggettate a piano di recupero tutte le aree ed i fabbricati ricadenti nelle sottozone definite dallo strumento urbanistico con le seguenti classificazioni: zone omogenee A e B, nonché tutte le zone omogenee S, le zone omogenee G, e tutte le aree pubbliche di viabilità e spazi pubblici in generale.



L'Amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, e previa deliberazione del Consiglio comunale può procedere alla perimetrazione delle zone di recupero negli ambiti delle succitate zone omogenee con individuazione degli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi in dette zone, i cui interventi vanno assoggettati a piano di recupero.

Il piano di recupero ha essenzialmente la finalità, attraverso un'organica progettazione urbanistica, di assicurare nel modo migliore il riassetto edilizio ed urbanistico del patrimonio esistente e la sua riqualificazione sociale e funzionale. In relazione pertanto alla natura particolareggiata del piano, alla sua finalità, al contenuto degli interventi annessi, è ammissibile che i piani di recupero possano contenere disposizioni integrative del P.U.C. nonché quelle modifiche necessarie per assicurare il migliore e funzionale assetto dell'ambito d'intervento che per completare le infrastrutture necessarie al nuovo tessuto edilizio.

#### ART. 28 - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia limitatamente alle sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando la personale responsabilità del committente, anche per quanto concerne l'effettiva esistenza dello stato di pericolo imminente.

E' fatto obbligo al proprietario o avente titolo di dare immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale e di richiedere, entro giorni trenta dall'inizio dei lavori, la relativa autorizzazione o concessione edilizia, che saranno rilasciate a sanatoria a titolo gratuito. E' altresì fatto obbligo di richiedere la relativa autorizzazione o concessione edilizia sulla base del tipo di intervento da attuarsi al fine di garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la compongono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

I provvedimenti contingenti e urgenti assunti dal Sindaco ai sensi e per gli effetti dell'art.153 del T.U. 4 febbraio 1915 n 148, allo scopo di fronteggiare con immediatezza situazioni di pericolo rilevanti sotto il profilo edilizio, igienico e sanitario, non devono essere preceduti dal parere della Commissione edilizia.

#### ART. 29 - INTERVENTI PER EDIFICI SPECIALI

Gli edifici non destinati alla residenza, quali, luoghi di ritrovo, di svago, scuole e palestre private, magazzini, ecc., devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal Regolamento Edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di Igiene e di Polizia Urbana ed ad ogni altro Regolamento dello Stato e del Comune, nonché alla Legge 13/1989 e alle norme vigenti in materia di sicurezza nei confronti degli incendi e della pubblica incolumità.



A tal fine devono essere allegati al progetto le prescritte approvazioni e/o valutazioni delle autorità competenti.

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, al fine di ottenere il preventivo nulla osta e non fruiscono del silenzio assenso.

#### ART. 30 - OPERE COMUNALI

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della Concessione edilizia. Tale atto conterrà, al pari della Concessione e/o Autorizzazione, la menzione dei pareri obbligatori acquisiti sul progetto.

I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche. (Art.2 c.60 p.16 L.23.12.96 n.662)

#### ART. 31 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Ogni qualvolta si manifesta, in corso d'opera, la necessità di apportare varianti cosiddette "essenziali" (art.5 L.R. n.23 del 15.10.1985) al progetto approvato, i lavori devono essere sospesi dandone comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale.

Alla domanda di variante dev'essere allegata in duplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

La ripresa dei lavori avverrà in ordine ad un nuovo atto concessorio o autorizzativo.

Ogni altra variante al progetto approvato sarà oggetto delle procedure ed eventuali sanzioni previste dalla L.R. 11.10.1985 n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### ART. 32 - "PROGETTO PRELIMINARE" - PARERE PREVENTIVO

E' consentita la richiesta di un "Parere Preventivo" in merito alla fattibilità ed agli elementi sommari di un progetto preliminare edificatorio o di un intervento in genere subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione o alla realizzazione di un'opera pubblica nel territorio comunale.

Il Responsabile del procedimento, richiesto il parere della Commissione edilizia, esprime il relativo giudizio di competenza che oltre a restare strettamente vincolato ai soli elementi di massima forniti dal richiedente non può essere sostitutivo di alcuna Concessione né Autorizzazione a qualsivoglia titolo.

La richiesta di un "Parere Preventivo" qualsiasi sia la determinazione dell'Autorità amministrativa, non esime comunque il richiedente dall'obbligo di presentare formale e documentata istanza di Concessione edilizia o di Autorizzazione corredata da tutti gli elaborati ed adempimenti richiesti secondo le modalità prescritte dal presente Regolamento.

#### ART. 33 - SCAVI E RINTERRI

Gli interventi di scavo e/o rinterro nel territorio non costituiscono un intervento autonomo, pertanto seguono l'iter afferente l'intervento primario, di cui sono parte integrante.

E' vietato lasciare scavi aperti privi di adeguata protezione e senza aver previsto e posto in essere tutte le opere necessarie per impedire smottamenti di terreno di qualsiasi natura, ovvero anche in relazione a imprevedibili variazioni meteorologiche.

Negli scavi le pareti devono avere un'inclinazione tale da impedire franamenti.

Il ciglio superiore deve essere pulito, spianato e sempre protetto da barriere mobili. A scavo ultimato le barriere mobili sul ciglio saranno sostituite con barriere fisse per impedire la caduta di persone o cose a fondo scavo e per dissuadere il transito e la sosta di mezzi e nonché l'effettuazione di depositi anche se momentanei in prossimità del ciglio dello scavo.

Ove si ravvisi la necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di scavi che si svolgono in prossimità di vie od altri spazi pubblici.

La carenza di provvedimenti sindacali non solleva in alcuna forma e modo il titolare, dell'atto concessorio o autorizzativo, l'esecutore dei lavori e il Direttore dei lavori dalle rispettive responsabilità in ordine alle misure di sicurezza e le opere di prevenzione infortuni, soprattutto sulla verifica dell'idoneità delle medesime per evitare danni alle persone e cose.

#### ART. 34 - ATTREZZATURE PER IL VERDE E LO SPORT.

Gli interventi che comprendono gli impianti e i servizi occorrenti per attrezzare il verde sportivo sia pubblico che privato, il gioco e lo svago, formazione e modifica di giardini nel contesto urbano ed in riferimento alle presenze di verde nelle zone adiacenti.

Quando costituiscono un intervento autonomo sono assoggettati ad autorizzazione gratuita, mentre se sono parte integrante di un intervento principale, ne seguono l'iter.

Nel caso d'intervento ricadente in zone vincolate, l'autorizzazione è subordinata al previo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

ART.35 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

Sono interventi relativi all'arredo urbano l'esposizione, sia provvisoria che permanente, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, emblemi commerciali e professionali, lapidi e cippi commemorativi, cabine per pubblici servizi e manufatti esterni a servizio delle reti tecnologiche, attrezzature per l'illuminazione e l'illuminazione stessa degli spazi privati posto che non sia visibile da spazi pubblici, ecc.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati a denuncia di inizio attività e devono essere corredati da una relazione da cui risulti definita l'opera che si intende realizzare, con la precisazione dei materiali, dei colori e dei particolari costruttivi ed eventuali calcoli di stabilità se il manufatto è soggetto all'azione del vento o a qualunque altra causa d'instabilità. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione dei manufatti.

Gli interventi suddetti, ricadenti su spazi pubblici, o in zone e ambiti vincolati ai sensi di norme Statali, Regionali, Provinciali o di specifiche disposizioni del P.U.C., non possono procedere con l'istituto di denuncia di inizio attività (DIA) ma devono ottenere apposita autorizzazione previa dimostrazione del possesso dei relativi permessi o nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non fruiscono del silenzio-assenso;

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi e del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri manufatti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con tutte le modifiche eventualmente necessarie, assumendone integralmente la responsabilità ed il relativo onere.

Ove non ottemperino il Responsabile del procedimento potrà ordinare la rimozione d'ufficio con addebito delle spese a carico dei proprietari.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico e artistico.

E' vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

E' proibito senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista cartelloni, dipinti murali ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere.

ART. 36 - DEPOSITO SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiale, di merci, in esposizione con o senza vendita su aree scoperte sono ammessi previa relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente circostante, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona, sul rispetto delle disposizioni vigenti in materia in ordine alla natura stessa delle materie oggetto di deposito, sulle misure di sicurezza e le opere di prevenzione infortuni e soprattutto sulla verifica dell'idoneità delle medesime per evitare danni alle persone e cose.

Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui s'impegna a rimuovere il deposito a propria cura e spese, su semplice invito o su ingiunzione dell'Amministrazione motivata da insindacabili motivi, anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente; in detto atto si deve far riferimento ad idonee garanzie per eventuali inottemperanze.

Posto che è vietata l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti o comunque già impegnati con il rilascio di un precedente atto di assenso.

L'intervento è sottoposto ad autorizzazione gratuita, ma nel caso che tali interventi ricadano su suolo pubblico, l'autorizzazione è onerosa.

Nelle zone sottoposte a vincolo, si deve ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e non si fruisce del silenzio-assenso.

L'ubicazione di chioschi, edicole ed altre installazioni anche a carattere provvisorio che implicino qualsiasi forma interattiva con il traffico veicolare esistente devono essere autorizzati anche in ordine alla disciplina della circolazione veicolare onde evitare pericolo ed intralcio per la medesima fatti salvi i disposti in merito dall'art.20 Cod. Str. e dell'art.26 Cod. Str. c.7 e 8 e nonché quelle di cui al comma 2 degli artt.16 e 20 del Codice della Strada.

Sono vietate tutte le forme di deposito che finiscono per favorire forme illecite di eliminazione dei rifiuti e l'elusione di specifiche normative a partire dalla L.N.366 del 20/03/1941 o la discariche tendenti a riciclare e riutilizzare i rifiuti che devono invece essere sottoposte a specifica normativa ( DPR 915 del 10/09/'82 ) sino all'evoluzione della disciplina di settore col D.Lgs. 05/02/1997 n.22, e successive integrazioni, anche in merito al deposito temporaneo dei rifiuti.



ART. 37 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

Sono interventi per manufatti temporanei e stagionali, quelli volti ad installare manufatti di facile mobilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee e che comunque non comportanti permanente trasformazione urbanistica e edilizia nel territorio.

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro; il collocamento dei medesimi di norma ha carattere provvisorio e l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Proprio per questo motivo sono inammissibili gli interventi, i quali, ancorché con finalità temporanee, preordinano un'indubbia modifica dell'ambiente anche in relazione al fattore di rischio d'incendio o come ad esempio si avrebbe con l'apertura di strade, spianamenti, tagli di alberi, ecc. posto che siano funzionali al manufatto stagionale, per l'ovvia incidenza e le indubbie conseguenze che ne discendono sia sull'assetto ambientale ed infrastrutturale della zona, per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza.

(a) - I manufatti che permangono installati oltre il termine prescritto nell'autorizzazione, che non potrà essere superiore ad un anno, sono considerati come nuove costruzioni e debbono uniformarsi alla normativa del presente R.E. e del P.U.C.. In tale veste, si rende necessario precisare, che in assenza di un nuovo atto concessorio o autorizzativo si applicano le sanzioni afferenti le opere abusive di cui all L.R. n.23/'85.

Sono escluse dal limite temporale suddetto [ alla lettera (a) ] le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso legittimamente assentiti, pertanto il nuovo limite sarà coincidente con quello assentito nell'atto concessorio o autorizzativo dell'opera in corso d'esecuzione.

Sono escluse dal limite temporale suddetto [ alla lettera (a) ] le costruzioni temporanee su suoli ottenuti in concessione d'uso e il limite suddetto sarà coincidente con la durata della concessione d'uso stessa.

I manufatti, ancorché temporanei, devono rispettare i distacchi dai confini prescritti per le zone omogenee in cui essi ricadono e fuori dal centro abitato devono attenersi ai disposti in merito dall'art.20 Cod. Str. e dell'art.26 Cod. Str. c.7 e 8 e nonché quelle di cui al comma 2 degli artt.16 e 20 del Codice della Strada.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

L'intervento è sottoposto ad autorizzazione gratuita, ma nel caso che tali interventi ricadano su suolo pubblico, l'autorizzazione è onerosa.

Nelle zone sottoposte a vincolo, si deve ottenere preventivamente il nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non si fruisce del silenzio-assenso.

Il concessionario è tenuto ad osservare sotto la propria responsabilità, tutte le cautele affinché il suolo ed il paesaggio non subiscano danneggiamenti, non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito e dal manufatto temporaneo non possa originarsi pericolo alcuno per danni alle persone e cose.



#### ART.38 - STRUMENTI ATTUATIVI

Le previsioni di Piano si attuano con:

- Concessioni edilizie;
- Autorizzazioni edilizie;
- Denuncia di inizio attività (per i casi non soggetti né a concessione, né ad autorizzazione edilizia);

Mentre i seguenti strumenti urbanistici di attuazione sono atti a disciplinare in modo particolareggiato l'utilizzazione ai fini edificatori di un determinato ambito territoriale:

- a) Piani particolareggiati e attuativi;
- b) Piani di lottizzazione convenzionata e frazionamenti;
- c) Piano per l'edilizia economica e popolare ;
- d) Piani per gli insediamenti produttivi;
- e) Piani di recupero ( di cui alla L.5/8/1978, n.457);
- f) Piani di ristrutturazione urbanistica;
- g) Piani di urbanizzazione;
- h) Programmi Complessi o Integrati di cui alla L.179/92 e della L.R.16/94;

Gli strumenti di cui ai punti a-b-c-d, sono approvati, secondo le procedure di cui all'art.20 della L.R.n.45/89, con deliberazione del Consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17/8/1942 n.1150, 18/4/ 1962, n.167 e 22/10/1971, n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano per l'Edilizia Economica Popolare ( PEEP) di cui alla Legge 18/4/1962, n 167, e successive modifiche e integrazioni, si attua nell'ambito territoriale individuato dal P.U.C. fatto salvo quanto previsto dall'art.22 della L.R.n.45/89;

Il Piano degli Insediamenti Produttivi ( P.I.P.) di cui alla Legge 22/10/1971, n.865 si forma nell'ambito territoriale individuato nel P.U.C.; per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il PEEP

Il piano di recupero di cui alla legge 5/8/1978, n.457, è lo strumento di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona omogenea si trovino ubicate.

#### ART. 39 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Chi ha chiesto il certificato di destinazione urbanistica deve  
sottoporre tutte le prescrizioni, autorizzazioni relative all'uso  
intenduto e quindi esser in grado di dimostrare che il P.U.C. non  
prevede l'esistenza di meno di un lotto edificabile approvato.

NEH:  
IARI

IR:

TITOLO IV - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

ART. 40 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a Concessione edilizia tutte le opere ed attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia (esecuzione di opere murarie) nell'ambito del territorio Comunale.

La Concessione è rilasciata per l'esecuzione di opere appresso indicate e progettate nel rispetto delle Leggi ed in conformità alle disposizioni del P.U.C. e del R.E. ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, si distinguono :

1) Opere soggette a concessione , con la corresponsione di contributo:

le opere di nuova costruzione, qualsiasi sia il procedimento costruttivo adottato, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche; ( le nuove costruzioni di pertinenze ed impianti tecnologici, se al servizio di edifici esistenti, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, purché non incidenti su ambiti o/e edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39, 1497/39, 431/1985 e da altre disposizioni di Legge o da norme del P.U.C. in tal caso sono assoggettate a concessione gratuita previo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo ).

la costruzione di muro di sostegno in c.a. ;

la costruzione di un piano interrato;

la necessità della concessione edilizia quando si intenda realizzare un intervento sul territorio che, pur non richiedendo opere in muratura, comporti la perdurante modifica dello stato dei luoghi con materiale posto sul suolo (C.d.S. V 1486/1994 )

apertura di cave , discariche sempreché in possesso della autorizzazione regionale;

gli impianti di distributori di carburanti e simili;

le opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali, nonché in edifici per la residenza unifamiliari o plurifamiliari privi dei requisiti per la concessione gratuita ai sensi della Legge n.10/77 art. 9 lettere (b), (c); le opere su edifici che comportino aumento della superficie utile o recupero della Snr riqualificandola in Su.

Qualora gli interventi ricadano su ambiti o/e edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 o da norme del P.U.C. è necessario il preventivo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. In caso di demolizione per oltre il 50% della superficie di murature portanti o di telai in c.a. l'intervento di ristrutturazione è da qualificarsi come nuova costruzione.

gli interventi di ristrutturazione urbanistica dove si applicano o non si applicano i regimi concessorio e autorizzativo in funzione delle opere previste nell'intervento ;

cambio di destinazione d'uso segue i regimi concessorio e autorizzativo in funzione delle opere previste; nel caso che non siano previste nuove opere edilizie né aumento di Su o di volume è assoggettato ad autorizzazione gratuita;

i programmi integrati ai sensi dell'art.16 della Legge 179 del 1992 e della L.R. 16/'94 .

E' vietato iniziare l'esecuzione di opere, che in forza di leggi e Regolamenti vigenti, sono subordinate a specifici progetti, se questi ultimi non sono stati debitamente compilati e asseverati nelle forme e nei modi stabiliti dalle Leggi vigenti;

## 2) Opere soggette a Concessione gratuita

a) sono soggette a concessione gratuita le opere che fruiscono delle agevolazioni di Legge;

gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'art.9 della Legge n.10/77. Si precisa che le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 23/85. Gli interventi incidenti su ambiti o/e edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39, 1497/39, 431/1985 e da altre disposizioni di Legge o da norme del P.U.C. sono assoggettati a Concessione gratuita previo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, sempre in funzione alla conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

la costruzione di vasche di decantazione a cielo aperto o non, di liquidi o altro, purché nel rispetto anche della disciplina generale sui rifiuti;

le opere pubbliche, impianti e attrezzature di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti;

i nuovi impianti di opere relativi alle energie rinnovabili ed al risparmio energetico, da eseguirsi nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela paesistico-ambientale;

h) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche se previste in strumenti attuativi del P.U.C. approvati, eseguite anche da privati; ( gli allacciamenti a dette opere ed impianti sono soggetti ad autorizzazione )

## ART. 41 - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione deve essere sempre richiesta da chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale procedere all'esecuzione di interventi e opere come indicati nell'art.39 del presente R.E., o per varianti a progetti già approvati e deve essere indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, redatta in bollo.

La domanda, e gli allegati al progetto in triplice copia devono essere firmati dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista iscritto all'apposito Albo professionale.

Tutti i firmatari della domanda, indirizzata all'Ufficio Tecnico comunale, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) le generalità complete, compreso il codice fiscale del richiedente e del progettista e il numero di partita I.V.A. (se in possesso)
- b) l'impegno ad osservare le norme del presente R.E., le norme di attuazione del PUC e le leggi vigenti;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori e del Costruttore.

Le sostituzioni del Direttore dei Lavori e/o del Costruttore dovranno essere tempestivamente (entro dieci giorni) comunicate all'Ufficio Tecnico comunale, pena la sanzione pecuniaria di £.200.000, elevata a £.1.000.000 ( per gli interventi nel Centro Storico o soggetti a preventivo nullaosta o autorizzazione in forza delle Leggi Statali e/o Regionali vigenti ).

La sanzione sarà a carico del Titolare/i e il relativo importo sarà acquisito alla cassa comunale nelle forme e modi stabiliti dalle vigenti norme.

Sino alla comunicazione dei relativi sostituti, i lavori stessi devono essere sospesi. I tempi di sospensione dei lavori non modificano la data di ultimazione dei lavori assentiti nel titolo concessorio.

Al momento della presentazione della domanda l'Ufficio Tecnico comunale comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento (Art.4 e 5 della L. 7.8.90 n.241); l'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione.

Nel caso che gli interventi proposti ricadano su ambiti o/e edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 o da norme del P.U.C., si deve richiedere il nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Il ritiro della concessione sarà subordinato a quanto previsto nel successivo art.45.

#### ART. 42 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

A corredo della domanda di Concessione Edilizia , i disegni in foglio unico e gli allegati opportunamente piegati alle dimensioni A4 (mm 21 x mm 29,7), devono essere presentati in triplice copia, di norma con i seguenti elaborati:

- moduli ISTAT compilati in ogni loro parte;

- i seguenti elaborati di progetto così distinti:

Stralcio della planimetria aerofotometrica con indicata la pianta del fabbricato, oggetto dell'intervento, resa nel formato minimo A4 interessante un'area vasta sufficiente per la rappresentazione, di un intorno di uno spessore non inferiore a m 50,00 dall'intervento, con allegata documentazione fotografica resa nel formato minimo cm 10x14;



Per il caso di interventi non ricadenti nelle zone omogenee E:

- a) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi di identificazione catastale; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un'area vasta di raggio di almeno 50 metri a partire dal contorno dell'intervento proposto;
- b) planimetria in scala minima 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi precisando la pavimentazione e la recinzione con particolari costruttivi riportati in scale adeguate, la localizzazione dei parcheggi privati e degli accessi pedonali e carrabili e in caso di rampe di accesso: il loro raggio di curvatura e la loro pendenza ;
- c) piante, prospetti, sezioni in scala non inferiore a 1:100 compiutamente quotate dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte ed a valle e rispetto alle strade adiacenti, nonché l'indicazione della destinazione d'uso di ciascun vano;
- d) schema degli impianti esterni, degli allacciamenti con particolari costruttivi;
- e) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera; il tipo di struttura adottato; i materiali ed i colori, che devono rientrare tra quelli della gamma cromatica delle terre, da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati; il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, delle acque nere e le modalità da adottarsi per lo smaltimento dei materiali di risulta;
- f) schemi grafici e normativi di verifica della conformità della proposta alle norme per il superamento delle barriere da persone con mobilità ridotta e da anziani di cui alla legge 13/89 e L.R. n.32 del 30.8.1991;
- g) il piano quotato della situazione esistente e di quella di progetto, reso in scala non inferiore a 1:500, con le quote di progetto evidenziate con colore rosso se afferenti i riporti e con colore giallo per quelle in scavo, qualora dagli elaborati grafici risulti irrisolto il movimento terra;

Per il caso degli interventi nelle zone omogenee E:

- a) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proponente ove emerga che le opere sono funzionali alla conduzione del fondo;
- b) Relazione tecnica contenente la descrizione dello stato attuale, l'indicazione degli interventi previsti (i tipi di struttura adottati, i materiali ed i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque reflue, le modalità da adottarsi per lo smaltimento dei materiali di risulta), la dimostrazione di congruità delle opere rispetto alla potenzialità del fondo, la rispondenza della proposta agli indirizzi ed alle normative agricole di livello regionale .
- c) planimetria catastale;

- d) planimetrie generali degli interventi su scala non inferiore a 1:4000;
- e) disegni delle opere in scala non inferiore a 1:1000;
- f) disegni delle opere civili in scala adeguata e non minore a 1:100 per le opere edili come per il caso delle opere in altre zone omogenee;
- g) il piano quotato della situazione esistente e di quella di progetto, reso in scala non inferiore a 1:500, con le quote di progetto evidenziate con colore rosso se afferenti i riporti e con colore giallo per quelle in scavo;
- h) schemi grafici e normativi di verifica della conformità della proposta alle norme di cui alla legge 13/89 e L.R. n.32 del 30.8.1991;
- i) relazione geotecnica (D.M.LL.PP. 11.3.1988) e relazione geologica nei casi previsti dalla norma stessa al paragrafo b.5;
- m) Piano Agricolo di Dettaglio ( PAD) e studio di fattibilità agronomico-ambientale limitatamente ai seguenti interventi:
  - 1- impianti con numero di addetti superiore a 15 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità ( o numero equivalente di altra specie);
  - 2- fabbricati e strutture per la zootecnia con volumi edificati superiori a mc 2.000;
  - 3- impianti serricoli di dimensioni maggiori di 5.000 mq di superficie coperta.

Attraverso lo studio agronomico-ambientale, l'area oggetto della proposta deve essere esaurientemente descritta sotto gli aspetti idrogeologico, agro-pedologico e paesaggistico, partendo dagli elementi conoscitivi del presente P.U.C., al fine di determinare per le varie soluzioni l'impatto sul paesaggio-ambiente e le modificazioni agro-pedologiche introdotte, con l'indicazione delle modalità per mitigare gli eventuali effetti negativi. Lo studio siffatto prima dell'approvazione del Consiglio Comunale deve aver acquisito il parere favorevole dell'Ufficio Tutela Paesaggio R.A.S. in merito alla compatibilità agronomico-ambientale succitata.

La dimostrazione della possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione, di larghezza carrabile non inferiore a 3,50, direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio.

#### ART. 43 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette alla sola Autorizzazione :

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio divenute operative secondo le disposizioni legislative vigenti;
- b) gli interventi di frazionamento a scopo edificatorio, conseguenti agli interventi di lottizzazione;
- c) le aperture di strade private ad uso privato ( sono assimilate ad interventi di frazionamento); l'apertura o modifica di accessi privati su fondi stradali o su strade pubbliche;
- d) gli interventi di demolizione, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di risanamento conservativo, non eseguibili mediante denuncia inizio attività (DIA);

- e) gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione, i servizi a rete ( linee telefoniche, cablaggi per reti informatiche, ecc.), le antenne di telecomunicazione ed impianti afferenti;
- f) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'Art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione; le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni di suolo a titolo espositivo, e di stoccaggio a cielo aperto, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi e le opere di presa (con relativa denuncia ai sensi dell'art.10 del D.L. 12/07/1993 n°275 ), i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee, la copertura di manufatti o impianti mediante installazione di palloni o tendoni pressostatici a carattere stagionale (così, ad esempio, la copertura di una piscina con tendone pressostatico, non a carattere stagionale, necessita di concessione edilizia ( C.d.S. V. 329/1983)); e pertanto, tutte le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- g) le serre fisse con strutture murarie fuori terra in ferro-vetro o strutture similari per impianti, complessivamente, non superiori a mq 5.000 (cinquemila) sempre che non richiedano nuove opere di infrastrutturazione;
- h) l'abbattimento di alberi in parchi e giardini ed in complessi alberati di valore ambientale;
- i) le opere minori quali: interventi afferenti l'arredo urbano [posa di insegne, cartelloni, la costruzione o trasformazione di vetrine e altri indicatori pubblicitari, illuminazione di spazi pubblici, corpi illuminanti e/o luminarie , costruzioni di tettoie, pensiline, apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico, chioschi temporanei o permanenti, occupazione di suolo mediante esposizione di merce, ecc;(per l'ubicazione di chioschi, edicole ed altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'art.26,commi 7/8, nonché quelle di cui agli art.16, comma 2/20, comma 2, del codice stradale)];
- j) la costruzione delle edicole funerarie, le lapidi e cippi, i monumenti e le altre opere cimiteriali;
- k) gli interventi di cui all'Art.1 della L. 10/91; opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- m) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- n) la sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- o) i mutamenti di destinazione d'uso associati o meno ad opere edilizie purché compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati. Fermo restando che il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, né aumento di volume o di Su è assoggettato ad autorizzazione gratuita, mentre in tutti gli altri casi segue il regime autorizzativo o concessorio delle opere previste .

La conversione d'uso, anche laddove essa non comporti trasformazione edilizia dei fabbricati, per le indubbie conseguenze che ne discendono sia sull'assetto ambientale ed infrastrutturale della zona in cui avvengono sia per le



possibili incidenze sulle caratteristiche urbanistiche della zona (capacità ricettiva, dotazioni tecnologiche, standard urbanistici) e nonché per le esigenze tecnico-edilizie e igieniche che talune funzioni esigono in ordine ai locali che le ospitano, che devono rispondere a precisi requisiti di altezza, di illuminazione, di aerazione, di depurazione reflui, di sicurezza antincendio, di sicurezza ecologica ecc., può essere perciò inaccettabile e inammissibile.

Tutti gli interventi di cui ai commi suesposti se ricadenti su ambiti o/e edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39, 1497/39, 431/1985 e da altre disposizioni di Legge o da norme del P.U.C., sono subordinati al preventivo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non si fruisce del silenzio-assenso;

Il ritiro della autorizzazione sarà subordinato a quanto previsto nel successivo art.45.

#### ART. 44 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E ALLEGATI

L'autorizzazione edilizia deve essere sempre richiesta da chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale procedere all'esecuzione di interventi e opere come indicati nell'art.16 del presente R.E.; la domanda indirizzata all'Ufficio Tecnico comunale dovrà essere redatta in bollo e firmata dal (dall) proprietario (i), o da un suo rappresentante autorizzato, inoltre devono essere indicati il codice fiscale del richiedente e il codice fiscale e il numero di partita I.V.A. del progettista e il numero di iscrizione all'albo di appartenenza di questo ultimo.

Tutti i firmatari della domanda, indirizzata all'Ufficio Tecnico comunale, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni. L'autorizzazione deve essere ritirata entro un anno dalla notifica della sua disponibilità.

- 1) Le richieste di autorizzazione per le lottizzazioni, firmate da tutti i proprietari o aventi titolo, devono interessare soltanto immobili appartenenti a chi in essa è partecipe, devono indicare le modalità di rimborso degli oneri di pubblicità sostenuti dall'Amministrazione (Pubblicazione BURAS) prima della stipula della convenzione, ed essere corredate con gli elaborati, in triplice esemplare, di seguito indicati, opportunamente piegati alle dimensioni A4 cm(21 x 29,7):
  - a) relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici relativi alle reti e agli impianti, le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni, ecc.;
  - b) estratto di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione;



c) stralcio del P.U.C. vigente, con la localizzazione dell'insediamento, con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate, e le norme di attuazione del comparto;  
d) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1.000 indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale con curve di livello di equidistanza un metro; le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; manufatti, alberature, impianti particolari ed ogni ulteriore dato atto a rappresentare lo stato di fatto della zona. Nella planimetria sono riportate tutte le relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa.

e) planimetria generale dell'intero territorio oggetto dell'insediamento edilizio, (o più planimetrie accompagnate da un quadro di unione) in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:1000, comprendente:

- 1) le aree limitrofe con indicati gli edifici esistenti e lo schema delle reti tecnologiche esistenti;
- 2) la rete viaria, i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico o pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi;
- 3) le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
- 4) la rete stradale pedonale e veicolare, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, e simili, e con il computo delle superfici stradali;
- 5) la previsione di tutti gli edifici con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso, le tipologie edilizie, la delimitazione delle aree destinate a servizi, parcheggi, verde pubblico, sport e svago con relativi impianti;
- 6) gli schemi delle reti: idrica, fognaria (acque bianche e nere), di distribuzione dell'energia elettrica, dell'impianto telefonico, dell'impianto di illuminazione stradale corredato dai calcoli illuminotecnici e dal computo delle armature illuminanti, dalla tipologia delle stesse e di sostegni, con particolari costruttivi dei basamenti e dei pozzetti sia di linea che di derivazione, con il visto e il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni e con i relativi computi.
- 7) norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con gli obblighi da osservare nella esecuzione di recinzioni, impianti, sistemazioni esterne, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a carico del lottizzante, degli allacciamenti ai pubblici servizi, compreso il dettagliato computo metrico estimativo delle opere urbanizzazione, e quadro economico riassuntivo;
- 8) una completa descrizione che illustri i dati tecnici della lottizzazione, la sua impostazione urbanistica e le soluzioni architettoniche proposte.
- 9) relazione geologica e geotecnica come prevista dalla vigente normativa;
- 10) schema di convenzione, ai sensi della Legge n. 1150/1942, con le successive modificazioni ed integrazioni, contenente: alla cessione gratuita, nei termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- b) l'impegno alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando le stesse non vengano acquisite dal Comune nei termini indicati nella convenzione;
  - c) l'assunzione a carico del richiedente (i) degli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e nonché il programma di attuazione pianificato nelle fasi inerenti le opere compiute previste nel programma stesso;
  - d) garanzie finanziarie a copertura degli obblighi previsti nella convenzione, di norma , costituite da una cauzione o fideiussione di importo corrispondente al costo complessivo delle opere a carico dei lottizzanti;
- 11) L'autorizzazione allo scarico preventivamente all'acquisizione del parere della Commissione edilizia per la realizzazione dell'insediamento che produrrà lo scarico, rilasciata con la modalità prevista nel D.A.D.A. del 21/01/97 n.34 R.A.S.;

I progetti di lottizzazione e i relativi elaborati, in considerazione delle opere di urbanizzazione e del carattere interdisciplinare dei molteplici problemi propri degli insediamenti abitativi, dovranno essere redatti da architetti o ingegneri iscritti ai relativi Ordini professionali.

- 2) Per gli interventi soggetti ad autorizzazione di cui all'art.40 ad eccezione degli interventi di cui alle lettere (a, (b, (c, del succitato art.40, alla domanda di autorizzazione in bollo, si allegano di regola i seguenti documenti (con astrazione di quegli elaborati non afferenti alle opere da autorizzare), i disegni e gli allegati che opportunamente piegati alle dimensioni A4 (cm 21 x 29,7), devono essere presentati in triplice copia debitamente sottoscritti, di norma con i seguenti elaborati:

- a) Estratto di mappa in originale relativo ai mappali interessati rilasciati dal U.T.E. in data non anteriore a sei mesi;
- b) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi di identificazione catastale; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un'area vasta di raggio di almeno 50 metri a partire dal contorno dell'intervento proposto;
- c) stralcio del P.U.C., in scala 1:2.000 da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
- d) planimetria in scala minima 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie;
- e) documentazione fotografica a colori riguardante soprattutto l'aspetto esterno dei luoghi, dei prospetti e dello stato di fatto delle pertinenze esistenti;
- f) piante, prospetti, sezioni in scala non inferiore a 1:100 compiutamente quotate rispetto al piano di sistemazione a monte ed a valle e rispetto alle strade adiacenti; da cui risulti il rilievo dell'esistente con evidenziate le parti da demolire con colore di riempimento giallo e le eventuali parti di nuova costruzione evidenziate colore di riempimento rosso;
- g) schema degli impianti esterni, degli allacciamenti alla rete pubblica con particolari costruttivi quotati e monografia;
- h) relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione e direzione dei lavori, nella quale devono

comparire la descrizione dell'opera e degli elaborati eseguiti ed allegati alla domanda e se ricorrenti: il tipo di struttura adottato, i materiali ed i colori da adottare nelle finiture esterne dell'opera, il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, delle acque nere e le modalità da adottarsi per lo smaltimento di eventuali materiali di risulta;

- i) schemi grafici e normativi di verifica della conformità della proposta alle norme di cui alla legge 13/89 e L.R. n.32 del 30.8.1991 in ordine all'abbattimento delle barriere architettoniche;

Per gli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, l'Autorizzazione è gratuita (fatto salvo quanto disposto all'art.40 lettera c) in merito al mutamento della destinazione d'uso); nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della volumetria deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.

Le opere soggette ad autorizzazione, di cui al comma 2 del presente articolo, possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del procedimento al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1° Giugno 1939, n.1089 poiché nella fattispecie va sempre richiesta la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e non si fruisce del silenzio assenso.

Pertanto gli interventi di manutenzione straordinaria, di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo, non alteranti lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei manufatti, afferenti edifici soggetti al vincolo di cui alla Legge 1089/1939, va sempre richiesta la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e non si fruisce del silenzio assenso.

Mentre gli interventi ricadenti in zona A sono subordinati alle previsioni del piano attuativo, soprattutto per la realizzazione di nuovi volumi o per la trasformazione di quelli esistenti; sono assoggettati ad autorizzazione.

#### ART. 45 - RITIRO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Per il ritiro della concessione o dell'autorizzazione, l'avente titolo dovrà presentare i seguenti documenti:

- a) tutti gli eventuali nulla osta occorrenti rilasciati dagli Enti preposti alla tutela del vincolo;
- b) le attestazioni di pagamento parziale o totale dei contributi concessori e in caso di rateizzazione deve produrre congrua garanzia con apposita fideiussione;
- c) in caso di utilizzo di aree non coerenti deve essere presentato l'atto di asservimento trascritto c/o la Conservatoria RR.II.;
- d) in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria deve essere presentato l'atto di impegno trascritto a favore del Comune presso la Conservatoria RR.II. a cura e spese dell'interessato (1);



ART. 46 - INTERVENTI ESENTI DA CONCESSIONE O DA AUTORIZZAZIONE  
SUBORDINATI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria, ovvero tutte quelle opere che hanno lo scopo di mantenere l'edificio nel grado di efficienza e funzionalità che gli è propria, con interventi ordinari ricorrenti, atti ad eliminare il deterioramento derivante da un normale uso. E' limitata, quindi, esclusivamente agli elementi di finitura ed agli impianti tecnologici; quali: demolizione e costruzione di pavimenti interni, rifacimenti di intonaci e coloriture interne, spurgo e sostituzione di fogne e pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, manutenzione di impianti tecnici edili esistenti;
- b) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, il rifacimento di manti stradali, gli interventi afferenti l'arredo urbano non ricadenti sul suolo pubblico (nella fattispecie si considera ricadente sul suolo pubblico l'illuminazione di uno spazio privato posto che sia visibile da spazi pubblici, dove ne è consentita l'installazione non possono avere luce né intermittente, né di intensità luminosa superiore a 150 cd/mq, o che, comunque, provochi abbagliamento) manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione di lavori da realizzare legittimamente, recinzioni a giorno di altezza totale (fuori terra comprensiva anche di eventuale cordolo di fondazione) non superiore a m 2,00 compreso eventuale cordolo di basamento con altezza fuori terra non superiore a m 0,50;
- c) le opere interne e cioè: quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il R.E., non comportino modifiche della sagoma né aumento delle Su e del numero delle unità immobiliari, non interessino il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Sempre che gli interventi non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, poiché dietro l'apparente innocuità di una disposizione che si palesa volta ad uno sgravio burocratico di verifiche prive di rilevanza, onde evitare il rischio che, attraverso interventi nominalmente assimilabili alle fattispecie astratte previste dalla Legge, si introduca un pernicioso depauperamento dell'identità dei centri urbani, meritevoli di tutela e di conservazione è fatto obbligo di disporre a corredo della domanda di adeguata documentazione fotografica, a colori corredata da una copia di fotografie e dal relativo negativo, delle parti esterne, delle parti interne condominiali e dell'area esterna circostante ivi comprese le pertinenze.



Gli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività possono aver luogo quando:

- a) non siano oggetto di prescrizioni di strumenti di programmazione immediatamente operative, le trasformazioni in progetto non siano in contrasto con gli strumenti attuativi approvati, e non ricadano in zona omogenea A;
- b) non ricadano su spazi pubblici e su immobili e ambiti assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi n. 1089/'39 n.1497/'39, o di specifiche disposizioni del P.U.C., perché nella fattispecie devono richiedere apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico comunale e all'uopo devono ottenere il preventivo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e non si fruisce del silenzio-assenso;

ART.47 - MODALITÀ PER LA SOLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)  
ALLEGATI OCCORRENTI

Per le opere non soggette a concessione, né ad autorizzazione, ma semplicemente a denuncia di inizio lavori (DIA).

La denuncia di inizio lavori, in bollo, deve essere indirizzata all'Ufficio Tecnico comunale e deve avere un contenuto minimo tale da poter consentire all'Amministrazione di valutare compiutamente le richieste del privato, le modalità da adottarsi per lo smaltimento di eventuali materiali di risulta e deve essere firmata dal proprietario o da chi abbia titolo.

La domanda deve essere inoltre corredata dalla documentazione, fotografica a colori dei prospetti esterni, e progettuale necessaria ad individuare le caratteristiche dell'intervento e il contesto urbanistico di riferimento firmata da un professionista abilitato alla progettazione e direzione lavori, con indicati il cognome, il nome e il codice fiscale del richiedente e il codice fiscale e il numero di partita I.V.A. del professionista e il numero di iscrizione all'albo di appartenenza di questo ultimo. Inoltre deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui il proprietario intende affidare i lavori.

Il professionista deve redigere una relazione tecnica sull'intervento nonché gli opportuni elaborati progettuali e dovrà asseverare la conformità delle opere da realizzare al rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, della congruenza con le prescrizioni di cui al precedente art.43, ai Regolamenti vigenti.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera alla domanda e relativi allegati di progetto presentati.

Tutti i firmatari della DIA sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in un anno, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. Decorso tale termine senza che i lavori siano stati ultimati, potrà essere ripresentata una nuova denuncia con le modalità di cui sopra.

La sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni di cui sopra è comprovata, in luogo delle autorizzazioni, dalle copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

La denuncia di inizio attività (DIA) dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico comunale di norma trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori onde poter fruire della procedura del silenzio-assenso, corredata di tutti gli allegati, con particolare riferimento alla succitata relazione tecnica a firma di un professionista abilitato.

Qualora contestualmente all'inizio dei lavori non è pervenuta all'Ufficio Tecnico comunale la relativa denuncia entro i termini suddetti, l'inottemperanza, configura le opere iniziate come opere abusive e saranno regolate come disposto dalla all'art.14 della L.R. n. 23/1985.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a lire un milione. La sanzione sarà a carico del Proprietario/i e il relativo importo sarà acquisito alla cassa comunale nelle forme e modi stabiliti dalle vigenti norme.

In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

L'esecuzione di opere in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

Nei casi di denuncia di inizio attività, se l'Ufficio Tecnico comunale, entro il termine che intercorre fra la denuncia di inizio attività e l'inizio dell'attività stessa (gg trenta), riscontrasse l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notificherà agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al Consiglio dell'Ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfatte mediante notificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati che si rendessero necessari.

E' vietato iniziare l'esecuzione di opere, che in forza di Leggi e Regolamenti vigenti, sono subordinate a specifici progetti, se questi ultimi non sono stati debitamente compilati e asseverati nelle forme e nei modi stabiliti dalle Leggi vigenti;

ART. 46 - ISTRUTTORIA DEI PROGETTI

Entro cinque giorni dal ricevimento di qualsiasi istanza deve essere nominato il Responsabile del procedimento il cui nominativo deve essere comunicato al richiedente con raccomandata A.R., essendo tale avviso prescritto dalla Legge.

L'esame delle domande di concessione e autorizzazione si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7.8.1990, n.241, e le successive

modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Entro dieci giorni dalla data di presentazione della domanda il Responsabile del procedimento invia una copia del progetto al Servizio di Igiene Pubblica A.S.L. territoriale.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione edilizia.

Qualora la Commissione edilizia non si esprima entro il termine di giorni venticinque dalla data di ricevimento della richiesta, il Responsabile del procedimento formula comunque la proposta, al limite, entro dieci giorni dalla scadenza del termine, come suddetto, e nella relazione menziona il mancato pronunciamento della Commissione edilizia.

Se il termine ultimo di sessanta giorni non è stato rispettato il Responsabile del procedimento redige una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La Commissione edilizia si deve esprimere entro quindici giorni dalla scadenza ultima dell'istanza presentata dall'interessato, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine suddetto, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale, il quale nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione edilizia, qualora l'istanza, ai fini dell'intervento, ha esito favorevole.



Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui sopra sono a carico del Comune.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di Concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere Urbanistico-Edilizio o sul mancato rispetto del presente Regolamento, delle N.T.A. del P.U.C. o delle Leggi vigenti.

Prima del rilascio della Concessione dovranno essere perfezionati i versamenti dei relativi Oneri ai sensi della L. 28.1.1977 n. 10, ove richiesti.

Con il rilascio della Concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dall'Ufficio Tecnico.

Anche in caso di diniego verrà restituita una copia del progetto con l'indicazione del mancato rilascio della Concessione.

Il rilascio della Concessione Edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai regolamenti, sotto la propria responsabilità.

Il rilascio della Concessione Edilizia avviene sottintendendo sempre che siano fatti salvi i diritti di terzi.

#### ART. 49 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre che al pagamento del contributo afferente il costo di costruzione, ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10. Fatte salve le esenzioni e riduzioni previste dalla normativa vigente.

Il Concessionario ha facoltà di richiedere la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, tutte o in parte, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

#### ART. 50 - TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA

La Concessione Edilizia non ha natura personale ma reale, nel senso che elemento caratterizzante di essa è il bene immobile (lotto di terreno, fabbricato, unità immobiliare), pertanto è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Data la natura reale del provvedimento concessorio, il medesimo può essere trasferito unitamente al bene cui esso si riferisce, sia per successione in caso di morte, che per atto tra vivi.

Il provvedimento tramite il quale avviene il trasferimento dell'atto concessorio, definito voltura, costituisce atto dovuto, rappresentando una mera presa d'atto dell'Amministrazione in ordine al fatto oggettivo del subingresso di un nuovo soggetto nel rapporto giuridico sorto per effetto del rilascio della Concessione edilizia.

La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, né incide sul contenuto dell'atto trasferito, né sui poteri di utilizzazione del suolo in esso previsti, né modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la Concessione originaria.



ART. 51 - PUBBLICITA'

Dell'avvenuto rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione, di un apposito elenco, all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal primo giorno non festivo successivo alla data di rilascio della Concessione medesima; tale notizia consisterà in un estratto nel quale dovrà risultare la data del rilascio della Concessione, il titolare della stessa, la località nella quale dovranno essere eseguite le opere.

Nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini temporali, qualora la concessione o autorizzazione sia rilasciata con la procedura del silenzio-assenso.

Nel predetto elenco saranno contenuti dati personali (posto che quelli concernenti i dati catastali, quelli della persona fisica o giuridica proprietaria delle aree oggetto d'intervento ecc., sono esplicitamente esclusi dalla tutela della legge sulla privacy, in quanto provenienti da pubblici registri, non dovrebbero subire alcuna limitazione).

ART. 52 - DURATA, DECADENZA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'atto concessorio, autorizzativo e la procedura del silenzio assenso così come afferente, ad esempio, l'istituto DIA, costituiscono indubbia espressione della determinazione amministrativa con piena riserva dei diritti di terzi e sono condizionati alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività per cui è rilasciata la Concessione stessa o l'atto autorizzativo o il tacito assenso in caso di denuncia di inizio attività (c.d. in modo abbreviato DIA)

Il termine di ultimazione dei lavori, contenuto nell'atto concessorio, non può essere ordinariamente superiore ai tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori stessi; entro tale termine il fabbricato deve essere completato ed in condizioni di abitabilità ed agibilità. Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario o a causa della mole dell'opera da realizzare, ovvero quando trattasi di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

L'onere della prova dell'inottemperanza del termine di ultimazione dei lavori assentiti è a carico dell'Amministrazione Comunale.

La concessione e/o autorizzazione Edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data di comunicazione del rilascio della concessione Edilizia.

Il concessionario dovrà, in tal caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova Concessione e/o autorizzazione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine previsto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione relativamente alla parte non ultimata.

Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione, per la parte non ancora ultimata, solamente se nel frattempo, ci siano state variazioni nelle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

La concessione e l'autorizzazione decadono:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, la abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini prescritti, la comunicazione al Comune, ovvero quando è palese che i lavori procedano senza Direzione dei lavori;
- 2) quando la Concessione (o l'Autorizzazione) stessa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare della Concessione (o l'Autorizzazione) contravvenga a disposizioni generali di Legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione ;

#### ART. 53 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La Concessione Edilizia è da ritenersi annullabile nei seguenti casi:

- a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio.

In caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Responsabile del Procedimento applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui al comma terzo e seguenti dell'art.7 della L.R. n. 23/1985.

#### ART. 54 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Si dice convenzionata l'edilizia, nuova od esistente, disciplinata da una convenzione e da un atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il Concessionario, ai sensi dell'art.7 della L.10/1977, si impegna verso l'Amministrazione Comunale a praticare, per un determinato periodo di tempo (20/30 anni), prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune.

#### ART. 55 - OBBLIGATORIETÀ DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Non è consentito, ai sensi dell'Art.31 della Legge n. 1130/42, il rilascio della Concessione Edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle contestualmente con le opere di fondazione ed a fornire per esse congrue garanzie nelle forme previste dalla legislazione vigente.

TITOLO V - ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE

ART. 56 - INIZIO DEI LAVORI: RICHIESTA DEI PUNTI FISSI E  
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Per le nuove costruzioni, il Concessionario dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle due parti.

Il Concessionario è altresì obbligato a comunicare con lettera raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso, o dal costruttore, o dal tecnico incaricato della Direzione dei Lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

ART. 57 - OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

L'inosservanza delle norme in vigore per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è sanzionato ai sensi della Legge 5.11.1971, n.1086.

Nell'ambito delle Concessioni comprendenti opere con strutture in c.a., normale o precompresso e strutture metalliche in Cemento Armato, oltre alla Legge 5.11.1971 n.1086, si dovrà far riferimento alle:

Circ. Min. LL.PP. 14 Febbraio 1974, n.11951; ( Istruzioni per l'applicazione della Legge 5.11.1971 n.1086 );

Circ. LL.PP. - Pres. Cons. Sup. 31/Luglio/1979 n. 19581 (Legge 5.11.1971 n.1086 art. 7 - Collaudo Statico )

Circ. LL.PP. Pres. Cons. Sup. 23 Ottobre 1979 n 19777 ( Competenza amministrativa : Legge 5/11/1971 n.1086 e Legge 02/02/1974 n.64 )

Circ. LL.PP. 9/01/1980, n.20049 (Legge 5/11/1971 n.1086, istruzioni relative ai controlli sul conglomerato cementizio adoperato per le strutture in cemento armato )

Circ. Min. LL.PP. 15/10/1996 n. 252 AA.GG./S.T.C. ( Suppl. Ord. Alla G.U. 26/11/1996, n 277) - Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collocamento delle opere in c.a. normale e precompresso per le strutture metalliche > di cui al D.M. 9 Gen. 1996;

Norme tecniche ancora in vigore : D.M. LL.PP. 14 Feb. 1992 ( Suppl. Ord. N. 55 alla G.U. 18.3. 1996 , n.65) e Circ. Min. LL.PP. 24 Giugno 1993 n . 37406/STC;

per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, devono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e le norme di esecuzione relative alle opere in conglomerato cementizio vigenti al momento dell'inizio dei lavori;

per tutti gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione.

Una copia del certificato di collaudo, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito, dovrà essere presentato all'Ufficio Tecnico comunale per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

ART. 58 - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

E' vietato costruire nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- su terreni sedi di frane in atto o potenziali;
- sul confine fra terreni di differenti caratteristiche meccaniche;
- su aree con pendenza superiore al 25% in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
- su aree in erosione o a forte rischio di erosione;
- su aree lungo le linee di cresta, falesie;

Le fondazioni, ove possibile devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemata in piani orizzontali e protetta dall'azione di dilavamento delle acque; quando non sia possibile raggiungere terreni di fondazione compatti e si debba fondare su terreni sciolti incoerenti o di riporto, si debbono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportunamente conto dell'eventuale falda freatica sotterranea.

Le murature portanti debbono essere rese solidali tra loro mediante opportuni innesti agli incroci, evitando di ubicare in dette posizioni canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere.

Le travi in ferro devono appoggiare sui muri per almeno i due terzi dello spessore dei muri stessi;

In tutti i fabbricati in muratura in corrispondenza dei solai in ogni piano deve essere eseguito un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, di altezza non inferiore a cm 25 ed i solai, di qualunque tipo, devono essere incastrati nel predetto cordolo.

ART. 59 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle Leggi vigenti, dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'atto concessorio o autorizzativo, nonché ai disegni di progetto in base al quale fu rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Responsabile del procedimento a mezzo dei suoi funzionari o delegati. (Art.32, Legge 17.8.1942 n. 1150)

A tal fine l'atto, concessorio o autorizzativo, corredato di disegni progettuali ed allegati, in originale o copia conforme, dovrà essere costantemente tenuto a disposizione degli organi di controllo sul luogo della costruzione fino all'ultimazione dell'opera.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite.

Pertanto il titolare della concessione o dell'autorizzazione o dell'istituto DIA, prima di effettuare varianti alle opere assentite, deve ottenere un nuovo provvedimento abilitativo.



ART. 60 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Qualora i lavori venissero interrotti o sospesi, per qualsiasi causa, il Proprietario dovrà darne tempestivo avviso, comunque non oltre le 48 ore successive, all'Ufficio Tecnico comunale che indicherà e/o adotterà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

I provvedimenti indicati dall'Ufficio Tecnico comunale devono essere attuati a cura e spese del Concessionario o aventi titolo.

Quando il titolare dell'atto concessorio o autorizzativo non adotta i provvedimenti indicatigli, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale può disporre affinché gli stessi siano eseguiti d'ufficio e il relativo importo sarà acquisito alla cassa comunale nelle forme e modi stabiliti dalle vigenti norme.

La carenza di provvedimenti suddetti non solleva in alcuna forma e modo il titolare, dell'atto concessorio o autorizzativo o del denunziante l'attività di inizio lavori (DIA), dalla totale responsabilità diretta nei confronti di terzi per quanto attiene sia la pubblica incolumità per carenza di segnalazione e protezione, di instabilità e di qualsiasi altra causa, sia per la disattesa delle Norme generali per la prevenzione infortuni sul lavoro nelle costruzioni edili in genere, comprese le linee elettriche e gli impianti elettrici, le opere stradali, di sistemazione del terreno con opere di riporto e di sterro e le attività subordinate ed equiparate che per l'omessa assicurazione del cantiere contro gli infortuni.

ART. 61 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Il titolare dell'atto concessorio o autorizzativo, il Direttore dei lavori, il Costruttore e chiunque scopra fortuitamente cose mobili o immobili di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, etnografico, numismatico, manoscritti, carteggi, documenti, incisioni, ecc., di cui all'art.1 L.1089/'39 sono tenuti a farne immediata denuncia alle Autorità competenti e provvedere alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

Ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica ( art.48, L.1089/'39 ).

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nei casi di resti umani.

Il Concessionario, il Direttore dei Lavori, il Costruttore sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa della determinazione delle competenti Autorità.

ART. 62- ULTIMAZIONE DEI LAVORI - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Il proprietario dovrà provvedere a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune la denuncia di ultimazione dei lavori entro dieci giorni dall'avvenuta ultimazione e potrà chiedere la visita definitiva del Tecnico Comunale, del competente Ufficio Sanitario dell'eventuale Ufficio dei Vigili del Fuoco, quando l'intervento di quest'ultimo è richiesto dalla natura dell'opera, per il rilascio della certificazione di abitabilità o di agibilità. Alla richiesta della suddetta visita deve essere allegata la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile.

Affinché gli edifici, o parte di essi, indicati nell'Art.220 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27.7.1934, n.1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità o agibilità al Sindaco così come previsto dall'art.4 del DPR 22.4.1994 n.425.

Il Responsabile del procedimento verificherà anche la conformità dell'opera edilizia al progetto approvato, secondo la funzione urbanistico-edilizia di controllo del certificato di abitabilità prevista dall'Art.221 del regio decreto 27.7.1934 n.1265.

Il proprietario, ove previsto dalle vigenti norme, dovrà presentare il certificato di collaudo statico con gli estremi del deposito dello stesso presso il competente Servizio del Genio Civile.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro tale termine, può disporre una visita di sopralluogo, dandone comunicazione scritta al direttore dei lavori e al proprietario il quale può intervenire o farsi rappresentare, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Tale termine può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dei documenti integrativi.

In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione dei luoghi, e ove si verifichi l'insussistenza dei requisiti richiesti per l'abitabilità, dovrà dichiarare la non abitabilità o non agibilità, dell'immobile.

Il certificato di abitabilità o di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi novanta giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile, attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.

In merito alle lottizzazioni, frazionamenti e opere di urbanizzazione la comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere asseverata dall'Ufficio Tecnico comunale solo dopo esito positivo di collaudo delle opere eseguite e contestualmente all'esito favorevole del collaudo potrà essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori.

TITOLO VI - EDIFICI ABITATIVI

ART. 63 - DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI VANI ABITABILI

Il dimensionamento degli alloggi destinati ad abitazione permanente dovrà assicurare una superficie utile abitabile di mq 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e di mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una altezza netta interna non inferiore a m 2,70 e una superficie utile minima di mq 9 se destinate ad una persona e di mq 14 se destinate a due persone.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza di soggiorno-pranzo, avente una superficie utile non inferiore a mq 14 e altezza netta interna non inferiore a m 2,70, anche con eventuale spazio di cottura.

La cucina, se è prevista, dovrà avere superficie non inferiore a mq 7,00 e un'altezza netta interna non inferiore a m 2,70.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico con lato minimo di m 1,70 e di superficie non inferiore a mq 3,50, altezza netta interna non inferiore a m 2,40, con finestra apribile direttamente all'esterno e con la dimostrazione della possibilità, senza alcuna modifica della struttura portante né della rete degli impianti, di trasformazione, differita nel tempo, della stanza da bagno atta alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria così da garantire il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità dei disabili.

Per l'eventuale secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq 2,00 e un lato minimo di m 1,25 e potrà essere privo di finestra apribile direttamente all'esterno, ma in tal caso dovrà essere provvisto di sistema elettromeccanico adeguato per il ricambio d'aria in 15 secondi con avviamento automatico coerente con l'apertura della porta d'accesso o con l'accensione del punto luce interno al locale bagno, con l'altezza netta interna non inferiore a m 2,40.

Le stanze da letto, il soggiorno, il pranzo, la cucina, nonché gli altri vani non accessori devono essere provvisti di finestra apribile direttamente all'esterno.

L'alloggio destinato ad abitazione permanente di un abitante (monovano) deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 30 con l'altezza netta interna non inferiore a m 2,70 ad eccezione dei locali da bagno, ripostigli e disimpegni che possono avere l'altezza netta interna non inferiore a m 2,40.

I suddetti parametri non si applicano alle residenze saltuarie, stagionali, o alle strutture ricettive, para-ricettive, e simili, siano esse a carattere stagionale o meno.