Piano
Urbanistico
Generale
L.R. n. 20/2001

Comune di Maruggio

All. 3

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progetto:
arch. Francesco Pellegrino

Collaboratrice: Geom. Marianna Lenti

Il Sindaco

Il Segretario generale

Ottobre 2008
Novembre 2013

PARTE PRIMA

CAPITOLO PRIMO

NORME PRELIMINARI

Art.1 – Opere soggette a permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art.2 e quelle di cui all'art.9 della legge n°10/'77, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire da parte del Responsabile Ufficio Urbanistico, ai sensi dell'art.4 della medesima legge n°10/'77 e delle norme del presente Regolamento.

In particolare sono subordinati a permesso di costruire;

a) gli interventi di nuova costruzione;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

L'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo ogni qualvolta sia necessario garantire l'osservanza delle condizioni stabilite nel permesso stesso e l'adempimento degli oneri ivi prescritti.

Art. 2 Interventi edilizi liberi (art. 6 DPR 380/2001 come modificato dalla legge 73/2010)

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dalla applicazione del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e di altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica, tutti gli interventi di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 così come modificato dall'art. 5 della legge n. 73/2010 del quale si richiamano specificamente: a) gli interventi di manutenzione ordinaria; b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato; d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura,

funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Possono inoltre essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, i seguenti interventi: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di parete interne, sempre che non riguardino le parete strutturali dell' edificio, non comporti aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parameri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità,ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili,vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 Aprile 1968, n.1444; e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. L'interessato deve allegare alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori. Limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa ne con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Gli interventi dovranno comunque essere effettuati nel rispetto delle norme di sicurezza, e in conformità ad altre eventuali normative applicabili. In particolare per ciò che concerne il Centro Storico dovrà essere applicato quanto previsto dal vigente Regolamento per il Centro Storico. E' fatta sempre salva la possibilità di controllo da parte degli organi competenti sulla consistenza delle opere e sulla congruità della classificazione dichiarata

Art. 3 Interventi edilizi delle Pubbliche Amministrazioni (art 7 DPR 380/2001)

Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:

a) opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque inesistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/04/1994 n. 383 e s.m.i.;

c) opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale, deliberate dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 21/12/1999 n. 554 e s.m.i..

Art. 3.1 Interventi soggetti a Permesso di Costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) interventi di nuova costruzione. Sono da considerarsi tali :

a.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera a.6);
a.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
a.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti , anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
a.4) l'istallazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
a.5) l'istallazione di manufatti leggeri,anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
a.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi d nuova costruzione , ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% dei volume dell' edificio principale;
a.7) la realizzazione di deposito merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica**;**

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art.3.2 Permesso di Costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al permesso di costruire.

Caratteristiche: Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art.16 del DPR 380\2001 e s.m.i..

Presupposti per il rilascio per il permesso di costruire: Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsione degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Il permesso di costruire è comunque subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell' intervento oggetto del permesso. In caso di contrasto dell' intervento oggetto della domanda del permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi i tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente, all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo , il presidente della giunta regionale con provvedimento motivato da notificare all'interessato può ordinare la sospensione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Competenza al rilascio del permesso di costruire: Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dell' ufficio tecnico comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Domanda di permesso di costruire: La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dall' Ufficio Tecnico, nel rispetto della vigente normativa sul bollo. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, saranno allegati dal richiedente alla richiesta di Permesso di Costruire; in assenza di tali atti di assenso, vi dovrà provvedere direttamente lo Sportello Unico per l' Edilizia Alla domanda, inoltre, devono essere allegati tutti gli elaborati tecnici di cui al successivo art. 10.

Decadenza del Permesso di Costruire - Proroga dei termini per l' ultimazione dei lavori.

Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio non sono stati iniziati i lavori. Il permesso di costruire decade con l' entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori. Il permesso di costruire decade, infine, per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori. Prima dello scadere del termine di ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà. La proroga è concessa dal Dirigente del Servizio, con atto motivato esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività o a segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire:

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata dall' attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza nella disciplina dell'attività edilizia e in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-discrezionali e alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 1, e successive modificazioni. L' esame delle domande si svolge secondo l' ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l' istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto dall' articolo 5, commi 3 e 4 del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i., i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell' intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, entro sessanta giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L' interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile o dal procedimento, entro 30 giorni della prestazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato adottato dal dirigente o dal responsabile dell' ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui il comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all' istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell' articolo 10-bis della legge 7 Agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio. gli estremi del permesso costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

7. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell' ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.

8. Qualora l' immobile oggetto dell' intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l' adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. Qualora l' immobile oggetto dell' intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all' amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall' interessato, il competente dell' Ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell' ambito della conferenza di servizi. Il termine di cui al comma 6 decorre dall' esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l' adozione del provvedimento conclusivo, alla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedimentali.

11. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l' esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l' irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 DPR 380/2001):

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o qualificati di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s. m. i., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
Sono ammesse modifiche di destinazione d'uso purché tra loro compatibili o complementari nell'ambito di progetti di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche privato, compreso interventi di demolizione e ricostruzione.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire. La richiesta di Permesso di Costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi per cui si chiede la deroga. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi dell' art. 3.2 del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, una volta che siano stati acquisiti, oltre al parere di cui alla precedente istruttoria, i prescritti nulla-osta relativi a vincoli e tutele gravanti sull'area e sull'edificio.

Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36, DPR 380/2001):

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività e fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma calcolata in base a quanto disposto dalla legislazione regionale . Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro 60 giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Caratteristiche del Permesso di Costruire

L'atto con il quale il Dirigente del Servizio rilascia il Permesso di Costruire per opere edilizie deve contenere:

1. Il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;

2. Le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;

3. La descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal Dirigente del Servizio, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

4. L'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

5. Gli estremi di legge per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, i relativi importi, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

6. Gli strumenti urbanistici vigenti;

7. Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;

8. La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui all' art. 3.2 del presente regolamento;

9. L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

10. L'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

11. Il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

12. Il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Dirigente del Servizio decide di imporre per l'adeguamento del progetto alle disposizioni di legge, di P.R.G. o di Regolamento Edilizio o di Igiene. Le modifiche non debbono tuttavia essere di identità tale da comportare la rielaborazione del progetto. Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione del diritto dei terzi. Il Permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Esso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare – Varianti:

1. Il permesso non è autonomamente negoziabile. Può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o "inter vivos" unitamente al bene immobile oggetto del permesso.

2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario presentare richiesta di voltura indicando la nuova intestazione allo Sportello Unico per l'Edilizia ed allegando i titoli posseduti. La richiesta di Voltura deve contenere la descrizione dello stato dei lavori e deve contenere la conferma o nuova indicazione di tutti i soggetti che partecipano alla realizzazione dell'intervento (costruttore, progettista, direttore lavori, ecc…) e la loro sottoscrizione.

3. La Voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere eventuali proroghe se previste dal presente Regolamento.

4. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

5. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

6. Per il rilascio del permesso di costruire in variante vanno eseguite le medesime procedure istruttorie descritte nell' art. 10 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme presenti nel presente regolamento. Quanto detto, fermo restando il rispetto delle eventuali sopragiunte variazioni degli strumenti urbanistici e regolamentari.

7. In caso di varianti non possono essere modificati i termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

8. Qualora le varianti al progetto già approvato con permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definito ex articolo 3 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizione legislative e regolamentari in materia edilizia", e dal Piano Regolatore), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, in luogo della procedura descritta si può presentare una denuncia di inizio di attività secondo quanto disposto dal successivo articolo.

9. Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso di costruire originario.

<u>Onerosità per il rilascio del Permesso di Costruire</u> (artt. 16, 17, 18 e 19 del DPR 380/ 2001):

Il rilascio del Permesso di Costruire comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed in relazione al costo della costruzione, come previsto dagli art. 16- 17- 18- 19 del D.P.R. n. 380/ 2001 e s.m.i.. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali. Nel casi di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionale, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta
o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato ecc.. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria, rientrano i cavedi, multi-servizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricompresse le opere, le costruzioni gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con conferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 Agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo o costruzione in misura non superiore in misura al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall' Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli

interventi stessi, così come individuati dal comune in base a progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenziali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 10 %, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguita anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, istallazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico- storica e ambientale

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Convenzione- tipo.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., la regione approva una convenzione- tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo d'ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla basa del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dei prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione sia determinato in misura pari al valore definito in occasione de trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data di convenzione. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli undici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che definisce la regione, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato nella costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei comuni precedenti, nonché di quelle zone agricole previste dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., venga comunque modificata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contribuito di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art.4 Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1.Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di quelli subordinati a permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/2001) ai sensi dell'articolo 22 D.P.R. 380/2001 a condizione che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica edilizia vigente ed in particolare:

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentati prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3.In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all' articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R n° 380/2001 e s.m.i.;
b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziati aventi valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche tipologiche, formali e costruttive, la cui assenza sia stata esplicitamente dichiarata da un competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 Dicembre 2001, n° 443, ed il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga osservata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo nelle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali prevista dall'articolo 44 del D.P.R n° 380/2001 e s.m.i. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e dell'articolo 9 del presente regolamento. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui il decreto legislativo 42/2004 e s.m.i. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi

di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui l'articolo 16 del D.P.R 380/2001 e dell'articolo 9 salvo eventuali altre disposizioni previste dal presente regolamento. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R 380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del suddetto D.P.R.

Art.4 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Disciplina Denuncia Inizio Attività (art. 23 D.P.R. 380/2001):

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igenico-sanitarie.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di 30 giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14 quater, della legge 7 Agosto 1990, n° 241. Il termine di 30 giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di 30 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di apparenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Onerosità della D.I.A. nei casi previsti per legge: La presentazione della Denuncia di Inizio Attività comporta la corresponsione del contributo per l'istruttoria comunale e, nei casi di cui all'art. 22, punto 3, del DPR 380/2001, del contributo di costruzione.

Art. 5
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (art. 49 D.L. n. 78 del 31/05/2010 convertito con modificazioni dalla l. n. 122 del 30/07/2010)

La legge 122/2010 di conversione del D.L. n. 78 del 31/05/2010 all'art. 49 comma 4-bis ha sostituito integralmente l'art. 19 della legge n. 241/90 "dichiarazione di inizio attività" (DIA) con "segnalazione certificata di inizio attività" (SCIA). La SCIA è pertanto applicabile per:

- Opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 lett. b) che esulino da quelle di cui all'art. 6 comma 2 lett. a) del D.P.R. n. 380/01; ·
- Opere di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, lett. c) del D.P.R. n. 380/01;
- Opere di ristrutturazione edilizia (leggera) di cui all'art. 3 lett. a) del D.P.R. n. 380/01, con esclusione di quelle di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. n. 380/01.

Nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici, storici, idrogeologici, sismici o di altra natura, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito dalla SCIA. Per le opere di cui sopra, la SCIA dovrà essere presentata prima dell'inizio dei lavori, così come previsto dall'art. 19 della L. 241/90. La SCIA dovrà contenere in ogni caso la documentazione tecnica (elaborati grafici e relazione) già prevista per la DIA o per il Permesso di Costruire. Le opere di cui alla SCIA sono immediatamente eseguibili e devono essere terminate entro 3 anni dalla data di presentazione.
L'Amministrazione Comunale, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1 dell'art. 19 della L. 241/90, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della SCIA di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'Amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quinquies e 21-nonies. Un caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'Amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al cpo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28/12/2000 n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo. Ove la SCIA sia soggetta al pagamento del Contributo di Costruzione di cui al D.P.R. n. 380/01 (costituito da Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione), la stessa è sospesa sino al versamento dell'importo dovuto, che sarà calcolato e comunicato a cura dell'Ufficio Tecnico. La SCIA

ha validità 3 anni. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la SCIA. Per le opere non completate dopo i 3 anni, va ripresentata un'altra SCIA, così come per le opere in variante, indicando gli interventi che si intende realizzare a modifica del progetto originario, in questo caso la nuova SCIA non proroga i termini della fine dei lavori. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. L'attività edilizia realizzabile con la SCIA è soggetta al controllo ed alle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/01 e dalla L.R. n. 15/09 per la DIA.

CAPITOLO SECONDO

FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA OVE PREVISTA CON APPOSITA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Art.6.1 Il Dirigente

Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica esercita le funzioni attribuitegli dal Titolo IV del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia*" nonché dall'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267. In particolare spetta al Dirigente il rilascio di tutti gli atti di gestione e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale- tecnica. Ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 4, 5, e 6 della legge n. 241/1990 il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica deve nominare un *Responsabile del Procedimento*.

Il Responsabile del Procedimento, a sua volta, può nominare un Tecnico Istruttore relativamente alle Denunce di Inizio Attività alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività ed alle richieste di Permesso di Costruire e/o di Agibilità. Il Responsabile del Procedimento, o il Tecnico Istruttore, deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal Dirigente dell'Ufficio.

Art. 6.2 Sportello Unico per l'Edilizia Attribuzioni e funzionamento (art. 5 del D.P.R. 380/2001)

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è l'Ufficio competente per l'Amministrazione Comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione Comunale e ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, della Denuncia di Inizio Attività, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ecc.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare:

a) alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il *certificato di agibilità*, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza per gli effetti degli artt. 33, 39 e 40 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto a), anche mediante la predisposizione di un archivio informatico, contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chiunque vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle

domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge 07/08/1990 n. 241, nonché delle disposizioni del presente regolamento inerenti il diritto di accesso;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla redazione e all'aggiornamento della modulistica per la presentazione delle pratiche edilizie;

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del Certificato di Agibilità , lo Sportello Unico per l'Edilizia può acquisire direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.;

b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì le incombenze necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge n. 241 del 07/08/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli artt. 61, 94 e 62 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.;
b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli ex artt. 21, 23, 24 e 151 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, procede ai sensi dell'ex art. 25 del decreto anzi detto;
c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
d) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della l. n. 394 del 6/12/1991 in tema di aree naturali protette.

Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente anche con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico, se possibile, della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Art. 6.3- Composizione della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia

La Commissione Comunale per l'Urbanistica e l'Edilizia è composta da n.9 membri, come di seguito individuati.

Presidente:

1) Il Sindaco o l'Assessore Delegato;

Componenti:

2) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale o Tecnico dello stesso Ufficio da lui delegato;
3) un Consigliere Comunale, nominato dal Consiglio Comunale, in rappresentanza della maggioranza;
4) un Consigliere Comunale, nominato dal Consiglio Comunale, in rappresentanza della minoranza;
5) un ingegnere, nominato dal C.C., fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
6) un architetto, nominato dal C.C., fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
7) un procuratore legale o avvocato, con specifica competenza in diritto amministrativo, nominato dal C.C. tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
8) un geometra, nominato dal C.C., fra una terna proposta dal relativo collegio professionale;
9) un geologo nominato dal C.C. tra una terna proposta dal relativo ordine professionale.

Art.7- Compiti della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia

La Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia esprime parere:

a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Urbanistico Generale e degli strumenti esecutivi ed attuativi del P.U.G., come previsti dalle Norme di Attuazione dello stesso;
b) sull'interpretazione del presente Regolamento Edilizio e sulle proposte di varianti al medesimo regolamento;
c) sulle richieste di permesso di costruire e su ogni ulteriore opera, attività e processo di pianificazione che comportino trasformazione del territorio, per interventi con cubatura superiore a 1.500 mc.

Quando richiesto, il parere della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia riguarda sia la conformità dei progetti alle norme vigenti, sia la loro legittimità sotto gli aspetti del mantenimento e/o valorizzazione della qualità ambientale e paesaggistica.

E' ammessa la possibilità di sottoporre all'esame della Commissione un progetto di massima di Strumento Urbanistico Esecutivo, onde ottenere un parere preventivo con eventuali indicazioni.

Art.8 - Funzionamento della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente, previa richiesta del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico.

L'avviso di convocazione è trasmesso al domicilio del componente la Commissione almeno tre giorni prima della data della seduta. L'avviso può essere trasmesso a mezzo posta con raccomandata, a mezzo telegramma, a mezzo fax o invito notificato dal messo Comunale.

Per la validità delle riunioni è prevista la presenza della maggioranza dei componenti la Commissione.

In caso di assenza o impedimento del Presidente la presidenza della Commissione viene assunta dal Vice Presidente.

Assume le funzioni di Vice Presidente il componente più anziano per età tra i componenti Consiglieri Comunali.

Assume le funzioni di Segretario un funzionario designato dal Sindaco, senza diritto di voto.

I verbali delle riunioni della Commissione redatti dal Segretario, sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Componenti e devono contenere le motivazioni che suffragano i pareri nonché le eventuali dichiarazioni di voto.

I pareri vengono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

E' in facoltà del Presidente e/o della maggioranza dei presenti di invitare, quando si debbano trattare argomenti che richiedano una competenza specifica, alle riunioni della commissione, uno o più esperti senza diritto di voto, con l'obbligo di verbalizzare i pareri espressi.

Ove la Commissione abbia richiesto ulteriore istruttoria o integrazione di documentazione la pratica viene esaminata nella prima seduta utile della Commissione; in tale deroga rientrano le istanze di variante in corso d'opera.

La Commissione viene rinnovata ogni triennio. E' causa di decadenza dei membri l'assenza senza documentato motivo per tre sedute consecutive. E' inoltre causa di decadenza la perdita dello status in base al quale sono stati nominati, o nel caso di revoca, a seguito di procedimento disciplinare da parte dell'organismo che li ha designati.

La Commissione alla scadenza del triennio decade di diritto.

Nei sei mesi antecedenti la scadenza del triennio il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il rinnovo della Commissione richiedendo le terne ai competenti ordini e collegi.

CAPITOLO TERZO

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE

Art.9 - Richiesta di permesso di costruire

Le domande per ottenere il permesso di costruire per eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.1 vanno redatte in bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo albo professionale;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

- nome, cognome, indirizzo, numero di codici fiscale e firma del costruttore ed a norma di Legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- nel caso di lavori che si dichiari di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- l'impegno di accettare e osservare le norme del presente regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del Costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- la dichiarazione di notorietà, compilata a norma di legge, attestante che il richiedente il permesso di costruire è proprietario dell'immobile o, comunque, che abbia titolo a richiederlo, completa di copia del titolo.

  Sono aventi titoli legittimati alla richiesta di permesso di costruire:

  - superficiario al di sopra del suolo;
  - superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
  - enfiteuta, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere connesse al contratto di enfiteusi;
  - usufruttuario, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art.2;
  - titolare del diritto d'uso (art.1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art.1022 c.c.) per le richieste di permesso di costruire di cui al punto precedente;
  - titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
  - titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di permesso di costruire direttamente connesse a tale godimento;
  - rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Art.10 - Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire

Alle domande di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati e documenti:

- estratto dello strumento urbanistico primario e (ove prescritto) secondario relativo all'area entro cui ricade l'intervento;
- planimetria catastale in scala 1/1000 o 1:2000 relativa alla zona interessata dall'opera realizzanda, ove risultino le consistenze esistenti entro 100 metri di raggio dall'area oggetto dell'intervento;
- planimetria quotata in scala 1/500 che indichi l'ubicazione dell'opera da realizzare, i fabbricati confinanti esistenti, le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze ed il nome delle strade su cui prospetta l'opera da realizzare e di quelle circostanti, le quote altimetriche principali, sia naturali che di progetto, in relazione ad un caposaldo certo;
- pianta indicante la piantumazione esistente nell'area oggetto dell'intervento;
- planimetria in scala 1/200 con la precisa ubicazione prevista per le opere progettate, l'indicazione degli edifici confinanti e delle relative altezze, l'indicazione del nome delle proprietà confinanti, gli allineamenti stradali, l'altimetria di tutte le opere di sistemazione esterna, l'indicazione e l'esatta ubicazione delle opere di urbanizzazione esistenti;
- piante quotate in scala 1/100 di tutti i piani del fabbricato con le relative destinazioni d'uso dei singoli locali, i condotti contenenti montanti o discendenti degli impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari; pianta in scala 1/100 della copertura;
- prospetti di tutti i fronti dell'edificio in scala 1/100 con l'indicazione delle quote principali;
- documentazione fotografica datata e firmata dal progettista e composta da un numero di fotogrammi, in formato cartolina o superiore, idoneo a rappresentare completamente ed in massimo dettaglio lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle parti dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto. La documentazione fotografica dovrà rappresentare anche il contesto ambientale in cui detto immobile si inserisce;
- almeno due sezioni quotate verticali in scala 1/100, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del profilo del terreno naturale e quello a lavori ultimati;
- disegno delle opere per lo smaltimento dei rifiuti (se esistenti);
- individuazione degli spazi a parcheggio di cui all'art.18 della legge n°765/1967 e successive modificazioni e integrazioni, la sistemazione dell'area non edificata e le indicazioni relative al tipo di recinzione;
- scheda tecnica sulla conformità e rispondenza dell'opera da realizzarsi rispetto alle previsioni e norme del P.U.G. e dell'eventuale strumento urbanistico secondario vigente; nella scheda devono indicarsi la zonizzazione dell'area oggetto di intervento, la superficie del lotto, i dati catastali, la volumetria e la superficie coperta consentita, i volumi e le superfici di progetto scomposti per ogni livello degli edifici, la superficie degli spazi destinati a parcheggio e gli altri dati tecnici richiesti dalle norme;
- relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche funzionali dell'opera, delle previsioni del tipo delle strutture portanti, della qualità e del tipo dei materiali di rivestimento esterno e dei servizi, dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati;

- relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici, di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici, con specifici riferimenti alle normative vigenti;
- eventuali progetti dell'impianto elettrico e degli impianti di riscaldamento, ove richiesti dalla legislazione vigente, redatti in conformità alle norme e ai regolamenti vigenti in materia;
- computo grafico delle superfici coperte e dei volumi di progetto per la dimostrazione dei dati ;
- relazione e dichiarazione del progettista di cui all'art.1 della Legge n.13/89, elaborati grafici in scala adeguata in cui dovranno essere evidenziate le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.M. 14/6/89 n.236.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le dimensioni planimetriche dei vari locali e l'altezza dei singoli piani.
Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
Per gli **interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica,** quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione di cui al primo comma del presente articolo.
Per **gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione,** i documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui al primo comma del presente articolo, con la prescrizione che nel progetto devono essere indicate con particolare grafica convenzionale le demolizioni e gli scavi, nonché le parti modificate e le nuove opere.
Per **gli interventi di demolizione** alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato progetto comprendente:
1) planimetrie quotate dell'area in scala 1/2000 o 1/1000;
2) stralcio d'insieme della zona circostante, composta da:
- planimetria catastale della zona in scala 1/2000 o 1/1000;
- stralcio del Piano vigente;
- eventuale copia dello strumento urbanistico esecutivo vigente;

3) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 o 1/200, con indicate in giallo le strutture da demolire e con la specificazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, anche interrati;
4) rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie coperta lorda di piano;
5) rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
6) relazione circa le modalità esecutive della demolizione sottoscritta dal Direttore dei lavori;
7) indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

8) Documentazione fotografica datata e firmata dal progettista e composta da un numero di fotogrammi, in formato cartolina o superiore, idoneo a rappresentare completamente ed in massimo dettaglio lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle parti dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto. La documentazione fotografica dovrà rappresentare anche il contesto ambientale in cui detto immobile si inserisce;

Il rilascio del permesso di costruire per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso di costruire per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dallo strumento urbanistico esecutivo, oppure sia necessaria per accertate deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto o in parte - a spazio od a servizio pubblico.

Per gli interventi relativi alle zone A, i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati specificatamente previsti dalle Norme di Attuazione del P.U.G. per tali zone.

Per le **Varianti al progetto,** non comprese nel precedente art. 8 c. 2, alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dal Responsabile dei servizi di Igiene Pubblica della A.S.L. competente.

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

La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnato, ove richiesto, dai nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, delle Sovrintendenze alle antichità ed ai beni ambientali-architettonici-artistici-storici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24.07.1977 n°616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire nel modo più adeguato il progetto.

Per i permessi di costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della L.R. n°6/'79 e successive integrazioni e modificazioni, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo della "Superficie totale (SU + 0,5 Snr)", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata

insieme con la domanda di permesso di costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di permesso di costruire deve essere preceduta dall'autorizzazione della lottizzazione stessa; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di permesso di costruire deve essere allegata copia conforme dell'autorizzazione suddetta.
Per tutti i permesso di costruire, la domanda deve essere completata con lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto previsto, dell'area che ha espresso la relativa volumetria. Tale atto, a norma dell'art.29 della L.R. n.56/80, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio del permesso di costruire.
Gli elaborati grafici devono essere riuniti in un'unica tavola di altezza non superiore a cm.93. Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI e indicanti chiaramente la ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.
Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista, che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

Art.11 - Domanda e documentazione per denuncia inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, utilizzando preferibilmente il modello predisposto dal settore urbanistico, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie.
A corredo della denuncia deve essere allegata la seguente documentazione tecnica:
1) stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
2) pianta quotata in scala adeguata relativa all'area o all'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione;
3) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
4) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (via o piazza);
5) nel caso di immobile ricadente nel Centro storico, dichiarazione di notorietà che lo stesso non è vincolato ai sensi delle leggi 1.6.1939 n°1089 e 29.6.1939 n°1497;
6) documentazione fotografica datata e firmata dal progettista e composta da un numero di fotogrammi in formato cartolina o superiore, idonea a rappresentare completamente ed in massimo dettaglio, lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle parti dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto. La documentazione fotografica dovrà rappresentare anche il contesto ambientale in cui detto immobile si inserisce;
7) prospetto dell'immobile.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, la denuncia dovrà essere corredata dai relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per **gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento,** alla denuncia deve essere allegato progetto, che, oltre alla documentazione tecnica innanzi elencata, dovrà comprendere:

- disegni in scala 1/100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato.

Per gli interventi di risanamento igienico, restauro e risanamento conservativo, alla denuncia deve essere allegato progetto comprendente:

1) stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'ubicazione dell'immobile interessato;

2) planimetria catastale in scala 1/2000 o 1/1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;

3) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1/50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici; nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

4) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1/20);

5) documentazione fotografica datata e firmata dal progettista e composta da un numero di fotogrammi in formato cartolina o superiore, idoneo a rappresentare completamente ed in massimo dettaglio, lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle parti dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto. La documentazione fotografica dovrà rappresentare anche il contesto ambientale in cui detto immobile si inserisce;

6) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche;

7) disegni degli interventi di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1/50, con i necessari dettagli in scala maggiore;

8) stralcio del piano urbanistico esecutivo, qualora prescritto.

In caso di **risanamento igienico**, la documentazione di cui al precedente punto 3 è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al precedente punto 4 è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto 5 può essere esibita in bianco e nero; quello di cui al punto 7 deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

Per gli interventi relativi alla formazione e modifica di giardini, alla denuncia devono essere allegati:

1) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente ed eventuale copia dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione della ubicazione dell'intervento;

2) planimetria in scala 1/500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;

3) planialtimetrie e sezioni in scala 1/200 relative alla costruzione;

4) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;

5) relazione tecnico-botanica.

6) documentazione fotografica datata e firmata dal progettista e composta da un numero di fotogrammi in formato cartolina o superiore, idonea a rappresentare completamente ed in massimo dettaglio, lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle parti dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto. La documentazione fotografica dovrà rappresentare anche il contesto ambientale in cui detto immobile si inserisce;

Per **gli interventi relativi alle zone A**, i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati specificatamente previsti dalle Norme di attuazione del P.U.G. per tali zone.

Per le **Varianti al progetto**, alla denuncia deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Per **gli interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica**, quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la denuncia deve essere corredata dal progetto comprendente:

1) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o trasformazione tipologica;

2) planimetria in scala 1/2000 o 1/1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;

3) pianta di tutti i piani interessati dall'intervento, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;

4) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;

5) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi;

6) documentazione fotografica datata e firmata dal progettista e composta da un numero di fotogrammi in formato cartolina o superiore, idonea a rappresentare completamente ed in massimo dettaglio, lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle parti dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto. La documentazione fotografica dovrà rappresentare anche il contesto ambientale in cui detto immobile si inserisce.

Art.12 - Presentazione e accettazione delle domande di permesso di costruire/D.I.A.

All'atto della presentazione della domanda/denuncia, l'Ufficio rilascia al richiedente apposita ricevuta con le indicazioni dei seguenti elementi:

- numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- data del ricevimento della domanda/denuncia stessa;
- nome e cognome del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande/denunce si deve svolgere secondo l'ordine di presentazione.

Art.13- Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento che cura l'istruttoria, 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.

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

Art.14 Istruttoria relativa alla domanda di permesso di costruire e per l'adozione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Entro quindici giorni dalla data di scadenza del termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui al precedente art.13, il responsabile del procedimento, nei casi previsti dall'art. 7, acquisisce il parere della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare una motivata proposta al responsabile dell'U.U.C. e a redigere una relazione scritta in cui vengono indicati i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

L'esame delle domande di permesso di costruire deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 12.

Art.15 - Pubblicità degli atti

Negli Uffici Urbanistici Comunali dovranno essere istituiti registri di protocollo per tutte le istanze attinenti questioni edilizio-urbanistiche.

In tali registri, oltre alla data di arrivo, dovranno essere contenuti i dati relativi all'iter delle istanze, alle date di rilascio del parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale e/o della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia Comunale. Al titolare e al progettista dovrà essere consentito di prenderne visione.

L'accesso e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie è ammesso nelle forme e nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia

CAPITOLO QUARTO

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUZIONE E DELLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 16 - Rilascio dei permessi di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'U.U.C. al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni successivi al provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a produrre entro trenta giorni la documentazione necessaria nonché a soddisfare gli obblighi previsti dalla legge per il rilascio del permesso di costruire (versamento di oneri, fidejussione, atti di costituzione di servitù e simili). Il mancato rispetto del termine di cui sopra implica la rinuncia al permesso di costruire.

Il permesso di costruire può essere condizionato all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni apposte al permesso di costruire devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con la sottoscrizione del permesso di costruire.

L'eventuale dissenso del Responsabile dell'U.U.C. dal parere della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del permesso di costruire, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione.

Il permesso di costruire viene rilasciato al titolare corredata da una copia degli elaborati progettuali approvati, debitamente vistata dal Responsabile dell'Ufficio.

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

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

Chiunque vi abbia interesse, ai sensi della legislazione vigente può prendere visione presso gli Uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, richiederne copia secondo le modalità di legge e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire, ove esso sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto possibile di annullamento.

La determinazione del Responsabile dell'U.U.C. sulla domanda di permesso di costruire deve essere notificata all'interessato non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

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

Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché questi comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, o sia autorizzato dai comproprietari.

Art.17- Efficacia e validità del permesso di costruire - Responsabilità

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

Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Pertanto il successore o l'avente causa del titolare del permesso di costruire devono chiedere - nel periodo di validità del permesso di costruire e - il trasferimento a loro favore della stessa ed il Responsabile dell'U.U.C., accertato che non esistano inadempienze agli obblighi derivanti dal permesso di costruire da parte del dante causa, ovvero che il successore offra garanzie non meno valide di quelle offerte dal dante causa, provvede al rilascio del predetto trasferimento. L'accertamento sulla sussistenza delle garanzie da parte del successore o dell'avente causa deve in particolare riferirsi all'assunzione degli obblighi di cui all'art. un modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire.

Il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme in materia di controllo11 della legge 28.1.1977 n°10.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alc dell'attività urbanistico-edilizia di cui al capo I della legge n°47/'85 e successive modificazioni ed integrazioni, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano nonché a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, fornendo al Responsabile dell'U.U.C. contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità rispetto al permesso di costruire ovvero di variazione essenziale rispetto allo stesso ai sensi dell'art.2 della L.R. n°26/'85, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione suddetta. In caso contrario il Responsabile dell'U.U.C. segnala al consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Art.18- Decadenza, rinnovo ed annullamento dei permessi di costruire

Nell'atto del permesso di costruire devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni. Pertanto il permesso di costruire non può avere una durata complessiva superiore a quattro anni dalla data del suo rilascio.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dal responsabile dell'u.u.c., su richiesta motivata dell'interessato da presentarsi entro il periodo di validità del permesso di costruire.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Responsabile l'U.U.C., quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art.4 della legge n°10/'77. In particolare, nel caso che i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il nuovo permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

Nel caso di opere di ridotta entità o di permessi di costruire relativi all'ultimazione di opere oggetto di precedenti permessi, non completamente utilizzati, il Responsabile dell'U.U.C. può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni e salvo i provvedimenti di salvaguardia di cui all'art.17 della legge regionale n°56/'80.

Il permesso di costruire può essere annullato dal Responsabile dell'U.U.C., previo avviso di avvio di procedimento secondo i principi generali in materia di autotutela.

Il permesso di costruire verrà invece sospeso dal Responsabile l'U.U.C., quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art.19 - Deroghe

Il Responsabile dell'U.U.C., nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e in particolare dall'art.30 della L.R. n°56/'80, sentita la Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e previo nulla-osta della Giunta Regionale, può rilasciare permesso di costruire in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona che costituiscano varianti allo strumento urbanistico.

Art. 20- Modalità per le denuncie di inizio attività

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dalla indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14ter, 14quater L. 7 agosto 1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che deve essere presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art.21 – Annullamento denuncie inizio attività

Il responsabile dell'U.U.C., ove entro il termine indicato al comma 1 del precedente art.20 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.
E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Art.22 - Varianti al progetto approvato oggetto di permesso di costruire/D.I.A.

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati devono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.
Con la determinazione del Responsabile dell'U.U.C. in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati per il progetto originario tranne l'ipotesi in cui la variante, in considerazione delle novità apportate non sia da equipararsi a nuovo provvedimento.
La disposizione di cui al comma precedente non si applica agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché agli interventi di restauro come definiti dall'art.31 della legge 5 agosto 1978 n°457.

Art.23 - Ricorso del richiedente al T.A.R.

Il richiedente può ricorrere contro la decisione del Responsabile dell'U.U.C., relativa alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

CAPITOLO QUINTO

ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 24 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Urbanistico Comunale (che la fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Urbanistico) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Sempre prima dell'inizio dei lavori dovranno altresì richiedersi agli Enti proprietari o gestori delle utenze pubbliche i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, ove esiste, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al precedente I° comma, l'Ufficio Urbanistico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

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

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

Il titolare del permesso di costruire non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Responsabile dell'U.U.C. il nominativo, la qualifica, la residenza ed il codice fiscale del direttore dei lavori, nonché il nominativo, il codice fiscale e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di quest'ultimo. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Responsabile dell'U.U.C. entro otto giorni.

Il titolare del permesso di costruire o il Direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori al Sindaco e all'Ufficio Urbanistico Comunale ai sensi e per i fini del precedente art.18

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da occupare e del presunto periodo di durata dell'occupazione onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità dei permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, all'esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione senza sospensioni che si siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

Comunque non possono considerarsi validi i permessi di costruire il cui inizio non sia stato comunicato entro 5 giorni prima della scadenza del permesso di costruire stesso.

Art.25 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione vigente il Responsabile dell'U.U.C., a mezzo di funzionari ed agenti comunali esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili che si eseguono sul territorio comunale mediante un costante controllo sull'esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel permesso di costruire, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il permesso di costruire ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art.26 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.

Art.27 - Interruzione dei lavori

Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, affinché questi possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art.28- Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Urbanistico Comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Non appena completata la struttura in cemento armato con la copertura dell'edificio, il Direttore dei Lavori deve dare comunicazione al Comune, al genio Civile ed al Collaudatore incaricato, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo statico.

Il titolare del permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori o entro 60 gg. dalla fine dei lavori deve richiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, in modo che l'opera risulti abitabile o agibile.
Il Direttore dei lavori ha altresì l'obbligo di presentare in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, di cui all'art.52 della Legge 28 febbraio 1985, n°47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro trenta giorni dall'installazione degli infissi.

Art.29 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti ed in particolare dalla legge statale n°47 del 28.02.1985. In merito alle eventuali responsabilità delle inadempienze di cui sopra, si applicano le disposizioni dell'art.5 della stessa legge n°47/85.
Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite l'Ufficio Regionale competente a norma della legge urbanistica.

Art.30 - Autorizzazione di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è propria prima di essere dichiarata agibile.
Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico, entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, pena le sanzioni previste dall'art. 47/b della L.R. n.56 del 31/05/1980, la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata dalla seguente documentazione:

a) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 R.D.L. 13.04.1939 n. 652 e s.m.i.;
b) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei lavori di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambenti;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere archiettoniche di cui agli artt. 77 e 87 del D.P.R. n. 380/2001;
d) certificato di collaudo statico delle opere realizzate in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica, di cui alla L. 1086/71, depositato al Genio Civile competente.
e) certificato di prevenzione Incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., per gli edifici in
cui è prevista una o più attività di cui all'elenco contenuto nel D.M. 16/02/1982;

f) dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, radiotelevisivo ed elettronico, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitario, trasporto ed utilizzazione di gas e di protezione antincendio di cui all'art.7 del Regolamento di Attuazione della L. 5/3/90 n.46 recante norme per la sicurezza degli impianti.

g) ove occorre, certificato di prevenzione infortuni.

Alla procedura di rilascio del certificato di agibilità, si applicano le procedure e le disposizioni di cui agli artt. 24, 25 e 26 del D,P,R, 06.06.2001n. 380 e s.m.i..

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:

a) che sia stata rilasciata dal Sindaco o dal Responsabile dell' U.U.C. regolare concessione/ autorizzazione/permesso di costruzione/D.I.A. per i lavori eseguiti;

b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e le condizioni imposte nella concessione/ autorizzazione/permesso di costruzione/D.I.A.

d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;

e) che siano state rispettate le norme vigenti in materia di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonché quelle antincendio e di sicurezza in genere delle costruzioni;

f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità;

g) che siano state regolarmente eseguite le opere di allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria ed effettuati i versamenti dei contributi o corrispettivi prescritti nei provvedimenti autorizzatori secondo le modalità ivi previste;

h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature o delle strutture edilizie con particolare riguardo alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il responsabile dell'U.U.C. , previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione prescritta.

Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma , l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art. 5 c. 3 lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.. In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine suddetto di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

CAPITOLO SESTO

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente titolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

Art.31 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella delle dimensioni minime di 40x60 cm., chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;

3) denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5) estremi del permesso di costruzione con la data del rilascio.

In particolare i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Tutti i materiali e mezzi d'opera debbono essere disposti nell'interno del recinto del cantiere.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate di lanterne rosse in ogni angolo, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno e munite di serratura o catenacci che ne assicuri la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

Art.32- Occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere

Quando sia necessaria l'occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere o la esecuzione di altra opera che interessi il suolo stradale o comporti limitazioni al pubblico transito, il titolare del permesso di costruire ovvero l'impresa esecutrice, deve inoltrare al Sindaco apposita domanda, con l'indicazione dell'ubicazione, dell'estensione e la durata presunta dei lavori.

La domanda dovrà essere corredata con una planimetria quotata con l'indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Quando l'occupazione temporanea comporti limitazioni al pubblico transito, l'autorizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di circolazione stradale.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'U.U.C. per un periodo non superiore a mesi tre previo il pagamento della tassa stabilita per l'occupazione di aree e spazi pubblici ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino delle sistemazioni, pavimentazioni e della vegetazione preesistente.

L'autorizzazione è rinnovabile con il rispetto delle predette modalità.

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei recinti e delle barriere, restituendo il suolo pubblico entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori libero da ogni ingombro o impedimento e con il ripristino di tutte le eventuali manomissioni operate.
In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo occupato, il deposito cauzionale è restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino stesso sia stato eseguito o meno.

Art.33 - Scarico di materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici materiale di qualsiasi genere.
Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile dell'U.U.C..
I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Urbanistico del Comune, sentito, ove d'uopo, l'Ufficiale sanitario e di essi è data l'indicazione nella licenza rilasciata dal Comune.
I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.
Nella comunicazione di fine lavori e/o nella richiesta di permesso d'uso di ogni costruzione deve essere indicato il sito di smaltimento dei materiali eventualmente utilizzato e il relativo documento di ricevuta. In mancanza di tale attestazione non può essere rilasciato il permesso d'uso della costruzione.

Art.34 - Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il Direttore dei lavori e il Costruttore sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
Il Responsabile dell'U.U.C. può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.
In merito alle contravvenzioni alle norme urbanistiche o edilizie si applicano le disposizioni dell'art.6 della legge statale n°47 del 1985.

Art.35 - Manomissione del suolo stradale

E' inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per

qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Responsabile dell'U.U.C., il quale indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso all'Ufficio Urbanistico Comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso Ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Le opere di ripristino e restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del titolare stesso. Detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Urbanistico Comunale, dovrà essere rifusa entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

PARTE SECONDA

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO SETTIMO

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

Art. 36 - Classificazione dei locali

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

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: V.1 e V.2.

La categoria V.1 comprende:

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

b) alloggi monostanza;

c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categorie V.2 comprende:

a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, aule scolastiche, sale di lettura;

b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle auto ma a riparazioni, lavaggi controlli, vendite;

e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si individuano in S.1, S.2, S.3.

Il tipo S.1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S.2 comprende:

a) scale che collegano due o più piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 ml. di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia e stenditoi;

g) stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S.3 comprende:

a) disimpegni inferiori a 12 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scale colleganti solo due piani;

d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente innanzi elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria V.1

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

Tutti i locali V.1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq.9,00.

I locali di categoria V.1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq.9 se per una persona e mq.14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq.14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m.2,10.

I locali V.1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m.1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc., che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc., purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno.

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

2) Locale di categoria V.2

I locali di categoria V.2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq..

Art.37- Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria V.1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.1 nel precedente art.42, non deve essere inferiore a m.2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tale altezza deve intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria V.2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.2 nel precedente art.42, non deve essere inferiore a ml.3.00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Nella zona A.1, in considerazione delle particolari caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, è consentita un'altezza minima interna utile anche inferiore a ml. 3.00, a condizione che gli ambienti siano provvisti di idoneo sistema di aerazione per il ricambio dell'aria.

Per i locali di categoria V.2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m.4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione e di aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S.1, S.2, con esclusione dei punti a) e g) ed S.3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m.2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S.2 e S.3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i 2,50 m. sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria V, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

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

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria V se non attraverso un disimpegno, salvo in caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso dei locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S.1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come V.1 punto c) e V.2 punti a), c) e d) nel precedente art.42, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S.1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali V.1 e V.2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S.1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m.1,80 x m.1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedite capacità motorie.

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

I locali S.2 di cui alla lettera g) del precedente art.e2, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

B) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria V devono fruire di aerazione e illuminazione adeguata alla destinazione d'uso secondo il giudizio dell'Autorità Sanitaria Locale

I locali di categoria V.1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq.2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria V.2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria V.1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq.0,80.

I locali di categoria S.1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S.3 possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati, ed essere senza aria e luce diretta.

Art.38 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria V.1, V.2 e S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2 e S.3, anche se gli stessi sono interressati da limitate espansioni di locali di categoria V.1 e V.2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art.39 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria V purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml.1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi praticabili, nei locali di categoria V ed S fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le categorie varie di locali e l'altezza minima netta della parte soprastante non sia inferiore a ml 2.20.

Art.40 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m.1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

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

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

Art.41 - Piani interrati

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

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati come locali di categoria V e S1 sempre che rispettino le altre caratteristiche di agibilità e siano giudicati idonei all'uso dall'autorità sanitaria e sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante appositi Impianti salvo il giudizio dell'organo sanitario.

Possono essere consentiti anche locali di categoria S1 nel caso che siano annessi a locali di categoria S2 - punti c) e d) e di categoria S3 - punto d) purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.

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

Art.42 - Sottotetti

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

Quelli non agibili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza media eccedente i m.2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,40, e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori tecnici.

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere agibili devono presentare i requisiti di agibilità di cui al precedente art.37 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti agibili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a m.0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art.43 - Locali integrativi per la residenza

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

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq.; tale superficie deve essere aumentata di mq.1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m.2,40, rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria V1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, di cui al precedente art.3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedite capacità motorie.

CAPITOLO OTTAVO

PRESCRIZIONI VARIE PER I MATERIALI DA COSTRUZIONE, I CARATTERI ESTERNI DEGLI EDIFICI E L'ARREDO URBANO

Art.44 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché sull'accettabilità, qualità ed impiego di materiali e sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

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

Art.45- Zoccolature

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, circa speciali rivestimenti e zoccolature.

Art.46 - Elementi aggettanti

Nessun aggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m.3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie e persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti mobili o provvisori non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m.2,50.

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m.8,00, non possono collocarsi ad altezza minore di m.3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm.50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali aggetti non potrà essere minore di m. 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti e sono

ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m.12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow - windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di cm.120 il filo del fabbricato e deve essere comunque contenuta entro la larghezza della sottostante banchina del marciapiede.

Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a m.14; con le limitazioni dei balconi e dei bow - windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

La lunghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà del fronte dell'edificio a filo stradale.

I bow - windows, le costruzioni in aggetto ed i balconi non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici contigui.

La distanza in proiezione orizzontale dal confine non deve essere inferiore a m.3,00 per i bow - windows e le costruzioni in aggetto e m.1,50 per i balconi.

Sono consentiti aggetti verso i confini privati nei limiti di un quarto del distacco consentito dai confini medesimi.

Indipendentemente dalle limitazioni innanzi prescritte, qualsiasi aggetto potrà essere vietato o ridotto in riferimento all'ambiente e/o ai caratteri degli edifici contigui.

Tutti gli elementi aggettanti (bow - windows, costruzioni in aggetto), con esclusione dei balconi aperti e delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm.70, sono soggetti al pagamento della tassa comunale di occupazione degli spazi ed aree pubbliche calcolate in base alla superficie degli aggetti di ciascun piano, le cui proiezioni eccedono l'allineamento degli edifici.

Art.47 - Allineamento degli edifici

L'allineamento degli edifici, stabilito dalle previsioni dello strumento urbanistico generale o esecutivo, costituisce la linea obbligatoria entro cui deve sorgere la costruzione.

In mancanza di apposite previsioni urbanistiche, l'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente nell'isolato lungo l'intero fronte stradale compreso tra due vie.

Il Responsabile dell'U.U.C. potrà prescrivere arretramenti diversi rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o in riferimento all'ambiente.

I muri ciechi laterali in corrispondenza di arretramenti devono avere veste architettonica in modo da costituire una unità omogenea con gli altri fronti.

Art.48 - Intercapedini

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

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

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l'occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e con le limitazioni stabilite con il precedente art.41 secondo le modalità stabilite dall'Amm.ne Comunale.

Art.49 - Coperture - volumi tecnici

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

I volumi tecnici devono essere destinati esclusivamente al contenimento delle apparecchiature e delle installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio, alle scale di sicurezza e di accesso sulle coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convoglino le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m.2,50.

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

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

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere un'altezza maggiore di m.3,00 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'estradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

Art.50 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

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

Nei distacchi esistenti tra fabbricati ed in quelli esistenti tra i fabbricati e le strade, non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini

o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrato, per parcheggi.
In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m.1,00, che potranno essere sormontati da ringhiere fino ad una altezza massima complessiva di m.2,20.

Art.51 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad ameno m.2,50.
In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20 % se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m.0,90.
In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposti opportune griglie per la raccolta ed il deflusso delle acque.
L'autorizzazione per i passi carrabili, deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto dal presente regolamento.

Art.52 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Urbanistico Comunale.
I proprietari degli edifici prospettanti i predetti spazi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese o a rimborsare al Comune l'intero onere richiesto per l'esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi o portici fronteggianti le rispettive proprietà.
E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibile - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m.0,30.
Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm.10.
I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m.1,20.

Art.53 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla

sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.
L'altezza della recinzione in muratura su strada e dei muri ad esso normali, fino alla profondità prevista per l'arretramento del corpo di fabbrica, non potrà essere superiore a m.1,00 con eventuale sovrastante ringhiera.
Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.
Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Responsabile del'U.U.C. può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.54 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.
I contatori generali sia per l'erogazione di gas, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono, essere dislocati in locali o nicchie secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti e indicati dal soggetto erogatore.

Art.55- Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso che la costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.
Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità , ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.
In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, e eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente - art.1, n°3, T.U. 26.6.1924, n°1058 - e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art.56 - Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici se posti sulle pareti esterne devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente rivestiti o disposti in modo da non alterare i caratteri architettonici delle pareti stesse.

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

Qualora vengano rilevati abusi, il Responsabile dell'U.U.C., su parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino. In caso di rifiuto o inadempienza il Responsabile dell'U.U.C. può provvedere d'autorità a spese dell'interessato. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Tutte le fronti esterne di ciascun edificio, di pertinenza di uno o più proprietari, devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura, ma anche nei materiali da impiegarsi, nelle opere di decorazione e nelle tinte. Tale unitarietà di concetto deve rispondere anche in fase di manutenzione.

Art.57- Tinteggiature e rivestimenti

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

Per gli interventi nelle zone "A" devono osservarsi le prescrizioni stabilite dalle Norme di Attuazione del PUG per tale zona.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Responsabile dell'U.U.C. può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

Art.58- Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne della costruzione e nel caso in cui non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con la eliminazione delle singole antenne.

Art.59 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita dei giornali, o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e de decoro tali da non costituire disturbo, rispettare le prescrizioni delle Norme di attuazione del P.U.G. e devono essere autorizzati dal Responsabile dell'U.U.C..
Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane con ridotte o impedite capacità motorie.
Ogni intervento edilizio dovrà armonizzarsi con il tessuto urbano esistente e nelle condizioni di decoro proprie dell'ambiente, secondo le prescrizioni dell'art.27 delle Norme di Attuazione del PRG.

Art.60- Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.U.C..
Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
Tali mostre, vetrine, e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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

Negli edifici ricadenti nella zona "A" vincolati o preposti a vincolo ai sensi della legge n°1088/39, sono vietate le installazioni di mostre, vetrine, insegne e qualsiasi altra sovrastruttura.

Negli altri edifici compresi nella zona A possono essere consentite insegne, mostre e vetrine a condizioni che siano contenute entro i vani di porta o finestra e che siano realizzati con materiali, forma e dimensioni che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

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

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm.50 e comunque non superiore a m.1,20 e ad un'altezza non inferiore a m.3,00 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

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

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'U.U.C. può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

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

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

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

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

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.
I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con DPR 16/12/1992, n° 495. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.
I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario.
Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.
Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art.61 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Responsabile dell'U.U.C. può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.
Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm.50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.
Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendono al di sotto dell'altezza di m.2,20 dal marciapiede stesso.
Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.
L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardo costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente, ed in particolare del DPR 24.7.1977 n°616; DPR 15.2.1952 n°328; Legge 1.6.1939 n°1089; Legge 29.6.1939 n°1497.
Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento le tende infisse in maniera difforme dalle disposizioni di cui al presente articolo, dovranno essere rimosse o sostituite.

Art.62 - Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico e di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, di non

occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri del fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
Qualora il proprietario non procede alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto o non lo ripristini qualora sia distrutto o danneggiato, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione, a totale spesa del proprietario.
Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art.63 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n°1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.
Quanto sopra si riferisce non solo alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile, ma anche agli accessori quali: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..
Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti e opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, anche all'esterno delle zone "A", disciplinate dall'art.35 delle norme di Attuazione del P.U.G., possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile dell'U.U.C., che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.
Tutto quanto costituisce o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altre opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.
Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Responsabile dell'U.U.C. può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art.64 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico o storico, il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, come pure il rinvenitore, sono tenuti a farne immediata denuncia alla competente Sovrintendenza e provvedere alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

I suddetti rinvenitori, proprietario, direttore dei lavori ed assuntore degli stessi dovranno, altresì, denunciare il rinvenimento al Sindaco.

Art.65 - Zone verdi e a parchi

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

Nell'ambiente urbano la tutela del verde è disciplinata dalle Norme di attuazione del P.U.G..

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata.

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

Art.66 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento e delle altre prescrizioni stabilite in merito dalle Norme di attuazione del P.U.G., e comunque nella quantità prevista dall'art.18 della Legge n. 765/1978 e successive modificazioni e integrazioni.

CAPITOLO NONO

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art.67 - Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento, salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m.0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e di m.0,60 rispetto al livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m.1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art.36

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Responsabile dell'U.U.C. può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art.68- Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di conduttura o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall' ASL.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento o altro materiale impermeabile, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S.1 nel precedente art.36, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia o lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture dell'acqua potabile.
E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.
I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art.69 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o nei lavori di manutenzione straordinaria su quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).
L'amministrazione Comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, promuoverà particolari incentivi per tali installazioni.
Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare la possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art.70 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art.56 le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art.71 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale, da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto, e in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.
Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art.72 Condizioni minime di agibilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni nel presente Regolamento.
Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di agibilità:

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m.1,20 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito nel presente regolamento;
3) sono proibiti solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio a camera d'aria con riempimento, dello spessore minimo di 40 cm. e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m.2,70.
Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi sono tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli raccordate al piano superiore mediante botola;
9) i tetti delle case di abitazioni devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono rispettare le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art.73 - Osservanza delle prescrizioni minime di agibilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.74 - Ispezione del responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. - Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dal Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. e dai Tecnici comunali ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrini, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di costatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inagibile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero a norma della legislazione vigente.
Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di agibilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco sentito l'A.S.L. competente può fare eseguire d'Ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art.75 - Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc, non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno m.10, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale e le fasce di rispetto prescritte dallo strumento urbanistico vigente.
Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.
Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.
Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m.10 dai fabbricati.
Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m.2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.
Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m.25.
Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.
Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m.100 da qualsiasi abitazione e non meno di m.50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

PARTE TERZA

STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO - CAVE - SERRE
E DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

CAPITOLO DECIMO
RICEZIONE TURISTICA ALL'APERTO

Art.76- Parchi di Campeggio

I Parchi di Campeggio normati dall'art.41.1.6 delle Norme Teccniche di Atttuazione del PUG sono regolamentati dalla L.R. N° n°11/99 art.24 _ iV° comma e seguenti e artt.25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38.

CAPITOLO UNDICESIMO

NORME PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DELLE CAVE

Art.77 - Attività di cava o di torbiera

Costituiscono attività di cava o di torbiera i lavori di coltivazione in superficie o in sotterraneo delle sostanze minerali industrialmente utilizzabili sotto qualsiasi forma o condizione fisica, appartenenti alla seconda categoria ai sensi dell'art.2 - 3° comma - del R.D. 29 luglio 1927 n°1443 e comunque non compresi nella prima categoria ai sensi del 2° comma della stesso art.2.

La ricerca e la coltivazione delle cave e torbiere è regolata dalla L.R. 22 maggio 1985 n°37 e dalla L.R. di modifica 9 giugno 1987 n°13.

Art.78 - Autorizzazione alla ricerca

La ricerca delle sostanze minerali di cui all'articolo precedente, allo scopo di accertarne l'esistenza, la qualità, la consistenza e l'economicità dei giacimenti, è subordinata, ai sensi delle LL.RR. n°37/'85 e n°37/'87, a preventiva autorizzazione.

L'autorizzazione alla ricerca è accordata dall'Assessore regionale all'Industria, Commercio e Artigianato:

a) - sentito il Comune, quando la ricerca è eseguita in zone non soggette ad alcun vincolo (idrogeologico-forestale, paesaggistico, culturale, ambientale, urbanistico, ecc.);

b) - sentito anche il Comitato Tecnico Regionale per le Attività Estrattive (C.T.R.A.E.), quando invece le zone sono interessate da uno o più vincoli.

Le modalità di presentazione dell'istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione sono specificate dall'art.4 della L.R. n°37/'85.

Ai possessori dei fondi interessati dalla ricerca viene data comunicazione da parte dell'Assessorato all'Industria e gli stessi hanno, qualora ne facessero domanda entro 30 giorni dal ricevimento, diritto prioritario alla ricerca.

Prima dell'inizio dei lavori di ricerca il titolare è tenuto a trasmettere al Comune interessato ed all'Ufficio Minerario regionale la denuncia di esercizio in analogia a quanto previsto dall'art.28 del D.P.R. 9.04.1959 n°128.

L'autorizzazione alla ricerca non può essere accordata per durata superiore ad un anno e può essere prorogata per un altro solo anno, previa constatazione, a spese del ricercatore, dei lavori eseguiti e dei risultati ottenuti.

E' fatto obbligo al ricercatore di risarcire i danni cagionati dalla ricerca. L'autorizzazione alla ricerca non consente di effettuare lavori di coltivazione per i quali è necessaria l'autorizzazione.

Art.79 - Autorizzazione alla coltivazione

La coltivazione di cava o torbiera e relative pertinenze è subordinata, ai sensi dell'rt.8 della L.R. n°37/'85, ad autorizzazione. L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Giunta Regionale:

a) - su proposta dell'Assessore regionale all'Industria, quando le attività estrattive ricadono in territori non soggetti ad alcuno dei vincoli di cui al punto a) del precedente art.89;

b) - su proposta dell'Assessore regionale all'industria, sentito il C.T.R.A.E., quando le attività ricadono in territori sui quali insistono uno o più dei vincoli di cui al punto a) del precedente articolo 89.

L'autorizzazione per la coltivazione deve essere chiesta anche per l'apertura delle "cave di prestito" e per tutti i movimenti di terra, che avvengono con l'utilizzazione dei materiali a scopo industriale ed edilizio, per le opere stradali o idrauliche e per le opere pubbliche in genere ed anche quando si intendano utilizzare i detriti di coltivazione in discarica di cave abbandonate.

Nella istanza di autorizzazione il richiedente deve indicare i progetti delle opere da realizzare.

Per le pertinenze, così come definite dall'art.23 - primo comma - del succitato R.D. n°1443 e per gli impianti annessi, il Comune, ai sensi dell'art.11 della L.R. n°37/'85, provvede a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico dell'esercente e la relativa riscossione, secondo le modalità di cui all'art.19 e successivi della L.R. 12 febbraio 1979, n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

Le priorità nell'autorizzazione e le modalità di presentazione della domanda per ottenere l'autorizzazione sono specificate dagli articoli 12 e 13 della L.R. n°37/'85.

Copia della domanda e relativi allegati è trasmessa a cura del richiedente al Sindaco. Il Sindaco, entro 8 giorni dal deposito della domanda, né dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni.

Il Sindaco, entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della documentazione, invierà il proprio motivato parere sulla richiesta al Settore Industria - Ufficio Minerario Regionale. Il parere si intende comunque favorevole se il Sindaco non si esprime nel termine prefissato.

Copia dell'autorizzazione, oltre che all'imprenditore, deve essere trasmessa al Sindaco.

Nell'atto autorizzativo devono essere previsti:

- l'obbligo di esecuzione da parte dell'imprenditore di tutte quelle opere che si rendono necessarie per evitare danni ad altri beni ed attività, nonché delle opere per la sistemazione e/o il recupero e/o il ripristino del terreno comunque interessato all'attività estrattiva;
- i tempi e le modalità di esecuzione delle opre per la ricomposizione ambientale delle aree interessate;
- l'ammontare del deposito cauzionale e di congrue garanzie finanziarie, anche fidejussorie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'autorizzazione stessa in relazione alle opere da eseguire;
- le eventuali prescrizioni a tutela del pubblico interesse.

Art.80 - Sospensione dei lavori di coltivazione

I lavori di coltivazione autorizzati possono, ai sensi dell'art.16 della L.R. n°37/'85, essere sospesi cautelativamente quando:

a) - si verifichi l'inosservanza dei programmi e delle prescrizioni del provvedimento;

b) - siano necessari ulteriori accertamenti in vista dell'adozione del provvedimento di decadenza o di revoca di cui agli articoli 17 e 18 della L.R. n°37/'85 richiamati al successivo art.92.
L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia dopo che si è accertato che il titolare ha provveduto agli adempimenti prescritti.
Il provvedimento di sospensione è comunque disposto quando si tratti di lavori abusivi.
L'ordine di sospensione, emesso dal Presidente della Regione, è immediatamente notificato, ai sensi del predetto art.16 della L.R. n°37/'85, all'imprenditore, al proprietario ed al Sindaco.

Art.81 - Decadenza e revoca dell'autorizzazione alla coltivazione

Ai sensi dell'art.17 della L.R. n°37/'85, l'autorizzazione alla coltivazione può essere dichiarata decaduta:
- quando il titolare non inizi i lavori di coltivazione o non dia ad essi adeguato sviluppo secondo il programma di ricerca o il progetto di coltivazione;
- per il trasferimento del titolo senza il preventivo nulla-osta dell'autorità concedente;
- quando sia venuta meno la capacità tecnica ed economica del titolare;
- quando siano stati sospesi i lavori di coltivazione senza il nulla osta da parte dell'Ufficio Minerario Regionale.

L'autorizzazione alla coltivazione può essere revocata ai sensi dell'art.18 della L.R. n°37/'85 della Giunta Regionale, sentito il C.T.R.A.E., per sopraggiunte gravi esigenze di interesse pubblico.
I provvedimenti di decadenza o di revoca sono notificati all'imprenditore, al proprietario ed al Sindaco.
Le modalità dei due provvedimenti sono specificate dagli articoli 17 e 18 della L.R. n°37/'85.

Art.82- Collaudo dei lavori di coltivazione

Ai sensi dell'art.25 della L.R. n°37/'85, il progetto di recupero e/o sistemazione e/o ripristino facente parte integrante del progetto globale per l'autorizzazione della cava dovrà essere collaudato, al termine dell'attività della cava o dell'autorizzazione, dal Settore Industria Ufficio Minerario Regionale in collaborazione con il Comune al fine di accertare la rispondenza dei lavori di coltivazione a quanto previsto nel progetto stesso ed a quanto stabilito nel provvedimento autorizzativo, con particolare riferimento alle opere di recupero e/o sistemazione.
Sulla base delle risultanze del sopralluogo, sottoscritte in un unico verbale da ciascuno dei partecipanti, la Giunta Regionale provvede all'eventuale svincolo della cauzione prestata ai sensi dell'art.15 della L.R. n°37/'85, dichiarando estinta la cava, ovvero ad intimare all'imprenditore la regolare esecuzione delle opre necessarie a soddisfare agli obblighi derivanti dal provvedimento di autorizzazione, entro un congruo termine.
Trascorso inutilmente il termine stabilito, il Comune provvede d'Ufficio, con rivalsa delle spese a carico dell'inadempiente, anche mediante incameramento della cauzione.

Art.83 - Regime transitorio per le attività delle cave

Per le cave legalmente in attività alla data di entrata in vigore della L.R. n°37/'85, la prosecuzione dei lavori di coltivazione è subordinata all'autorizzazione nei termini e con le modalità di cui all'art.35 della medesima legge regionale.

Ai sensi dell'art.36 della suddetta L.R. n°37/'85, l'autorizzazione per l'apertura di una nuova cava, sino a quando non sia stato adottato il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) da redigere a cura dell'Assessorato Regionale all'Industria, Commercio ed Artigianato, sarà rilasciata solo nel caso di attività estrattive ricedenti in territori non soggetti ad alcun vincolo (idrogeologico-forestale, paesaggistico, culturale, ambientale, urbanistico, ecc.).

La stessa procedura si osserva anche sino a quando lo strumento urbanistico comunale abbia recepito il P.R.A.E..

CAPITOLO DODICESIMO

DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DELLE SERRE

Art.84 - Definizione di serre

Ai fini della disciplina urbanistica di cui al presente capitolo è considerata "serra" ogni impianto, stabilmente infisso al suolo e del tipo prefabbricato o costruito in opera, che realizzi un ambiente artificiale mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità, per le colture intensive ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Le serre di cui al comma precedente, per essere considerate tali e quindi non "costruzioni", devono avere struttura portante in ferro e superfici di copertura in vetro o materiali similari che consentano il passaggio della luce.

La disciplina per la costruzione delle serre è regolata dalla legge regionale 11 settembre 1986 n°19.

Art.85 - Aree ove non è consentita la costruzione di serre

Ai sensi dell'art.5 della L.R. n°19/'86, non è, comunque, consentita la costruzione di serre:

a) - nelle zone boscate ed in quelle soggette a vincolo forestale;

b) - nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e del D.M. 21 novembre 1984;

c) - in tutte le zone non tipizzate agricole nello strumento urbanistico generale.

Art.86 - Norme tecniche per la costruzione delle serre

La costruzione delle serre con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art. 95 è subordinata alle procedure di cui ai successivi articoli e deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) - la superficie minima dell'area disponibile non deve essere inferiore a mq.4.000;

2) - la superficie coperta totale delle serre non deve essere superiore al 75% dell'area disponibile;

3) - le altezze massime delle coperture non devono superare:

- m. 3,00 in gronda;
- m. 6,00 al culmine se a falda o a botte;
- m. 4,00 se a copertura piana;

4) - le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non devono essere inferiori a m.6,00; la stessa distanza minima deve essere osservata rispetto a fabbricati rurali o connessi alla conduzione del fondo, nonché rispetto ad altre serre;

5) - le distanze minime delle serre dai confini del fondo non deve essere inferiore a m.3,00:

6) - le distanze minime delle serre dalle strade non devono essere inferiori da quelle previste dalle norme statali, regionali o comunali vigenti e, comunque, non inferiori:

- alle distanze minime stabilite dalle Norme di Attuazione del P.U.G. per le aree di rispetto alla rete viaria;
- a m.10,00 per stradale vicinali;

7) - l'altezza massima dei muri di sostegno e di contenimento non deve essere superiore a m.3,00;

8) - l'ubicazione dell'impianto deve essere studiata in modo da garantire la accessibilità alle serre mediante semplici tracciati di viabilità a fondo naturale, sistemati e resi regolari in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche ed in modo da consentire una agevole percorribilità ai mezzi agricoli;

9) - nel progetto deve essere prevista la realizzazione delle opera e necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;

10) - le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali;

11) - il volume delle serre, purché realizzate con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art. 89, non rientra, comunque, nell'applicazione dell'I.F.F., stabilito dalle Norme di Attuazione del P.U.G. per la zona omogenea interessata.

Ai sensi dell'art.7 della L.R. 11 settembre 1986, n°19, la costruzione delle serre effettuata con l'osservanza delle disposizioni della medesima legge (richiamate peraltro nel presente capitolo) non è soggetta ai limiti ed ai divieti di cui all'art.41 quinquies, terzo comma, della legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni.

Art.87- Progetti per la costruzione di serre - rilascio del permesso di costruire

Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere allo sportello unico apposita domanda corredata dai seguenti elaborati e documenti:

1) - stralcio dello strumento urbanistico generale relativo all'area interessata dall'intervento;

2) - certificato catastale ed estratto autentico del foglio di mappa relativo, rilasciati in data non anteriore a sei mesi;

3) - planimetria indicante la localizzazione e la dimensione delle opere in progetto in scala non inferiore ad 1/200, contenente le indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al precedente art.91;

4) - prospetti dell'impianto ed almeno due sezioni significative, in scala non inferiore ad 1/100, contenenti le altre indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni del precedente art.91 e delle caratteristiche tecniche di cui al precedente art.89;

5) - relazione tecnica con indicazione del programma agricolo.

6) - parere sull'idoneità dell'intervento ai fini dello sviluppo agricolo della zona rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Agricoltura - Ispettorato competente.

Il rilascio del permesso di costruire è connesso alla specifica destinazione dell'uso agricolo dei manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.

Ricorrendo le condizioni di cui al punto a) dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n°10, il permesso di costruire è gratuito.

Non è soggetta ad autorizzazione la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre.

Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della L.R. 11 settembre 1986, n°19, deve essere richiesta, ai sensi dell'art.8 della medesima legge, il permesso di costruire, esso verrà rilasciata ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della predetta L.R. n°19/'86.

Art.88 - Serre con copertura solo stagionale

Le serre con copertura solo stagionale devono avere copertura e superfici di inviluppo realizzate con materiali plastici o similari, comunque diversi dal vetro, che consentano il passaggio della luce.

La costruzione delle serre con copertura solo stagionale è subordinata al rilascio di denuncia di inizio attività, con il rispetto delle norme e prescrizioni di cui ai precedenti articoli 90, 91, 92.

CAPITOLO TREDICESIMO

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.89 - Sosta continuata di roulottes e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile dell'U.U.C. ed avvenire su suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulottes ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulottes o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art.90 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.), nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine o altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacolo, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.U.C., anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo indeterminato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto, sentito il parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale competente e del Responsabile dei Servizi d'igiene della U.S.L.; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile dell'U.U.C. può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (ruolottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente capitolo settimo (parte IIª).

Art.91- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.) e, comunque, in conformità alle previsioni stabilite in merito dal Piano Commerciale vigente. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, comunque, inferiore a m.1,50. E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio e la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m.2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni paronamiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq.6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m.3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione da tutelare la pubblica incolumità.

Art.92- Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio dell'Ufficio Urbanistico Comunale competente e sentito il Responsabile dei servizi d'igiene della U.S.L., essi non costituiscano degrado ambientale o pericolo per l'incolumità delle persone, e non alterino i caratteri paesaggistici, ambientali e del paesaggio agricolo.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati impianti di demolizione auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali con le prescrizioni e le modalità stabilite nelle Norme di Attuazione del P.U.G..

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'U.U.C. può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni innanzi esposte, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.93 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Responsabile dell'U.U.C. , il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'U.U.C., sentita la Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'U.U.C., in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi entro cui devono essere completati i lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile dell'U.U.C., sentita la Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamento e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile dell'U.U.C. può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda i cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco, al reinterro del sottosuolo entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale.

Art.94- Esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile dell'U.U.C., che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela dell'incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art.95- Accumuli e discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti, rottami, materiali di risulta delle demolizioni, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'U.U.C., sentito il parere del Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L..

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed inadeguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Art.96 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.U.C., subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni e/o nulla osta richiesti in base alle disposizioni statali o regionali vigenti.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda e delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico abilitato, designato dal Comune ed a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico indicato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto pubblico, nonché entro un raggio di 300 m. dall'area di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici o privati, salvo maggiori distanze stabilite dagli Uffici competenti.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere all'estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) - consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile dell'U.U.C., sentito il Responsabile dei servizi d'igiene della A.S.L., qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto pubblico e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso, oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto pubblico oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Per l'estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee valgono, comunque, le disposizioni di cui alla legge regionale 19 dicembre 1983, n°24.

Art.97 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade pubbliche

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'U.U.C. e sempre subordinatamente al nullaosta dell'Ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento delle relative tasse.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Art.98 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Responsabile dell'U.U.C., l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento o altro, in base a progetti redatti da tecnico abilitato iscritto all'Albo professionale.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

PARTE QUARTA

CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA - SANZIONI

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.99 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Procedure repressive di attività irregolari

Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie e sulle modifiche di destinazione degli immobili, che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il responsabile del competente ufficio comunale, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n°167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n°3267, nonché delle aree di cui alle leggi 1° giugno 1939, n°1089, e 29 giugno 1939, n°1497, e successive modificazioni ed integrazioni, Il responsabile del competente ufficio comunale provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, Il responsabile del competente ufficio comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed al responsabile del competente ufficio comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art.100 Opere di amministrazioni statali

Per le opere eseguite di amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente art.104, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto art.104.

Art.101- Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori

Il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capitolo, nelle forme e nei limiti di cui all'art.6 della legge 28 febbraio 1985, n°47, e successive modificazioni ed integrazioni e di cui all'art.17 del presente Regolamento Edilizio.

Art.102- Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il responsabile del competente ufficio comunale accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso, in totale difformità del medesimo ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art.32 del D,P,R, n.380/2001e s.m. , e del successivo art.108 del presente Regolamento, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma successivo.

Se il proprietario, o il responsabile dell'abuso, non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi urbanistici o ambientali e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi interessi urbanistici o ambientali.

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si

verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44 del D.P.R. n.380/2001 e s.m. , ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art.103 - Determinazione delle variazioni essenziali

Ai sensi dell'art.8 della legge n.47/85 e dell'art.2 della legge regionale n.26/85 sono *variazioni essenziali* al progetto approvato quelle di seguito indicate, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni stesse:

a) il mutamento della destinazione d'uso dell'edificio o di una parte di esso, superiore almeno al 50% della superficie utile, con la realizzazione di opere edilizie che non rientrino nella previsione dell'art.26 della legge 28 febbraio 1985, n°47;

b) l'aumento della cubatura, oltre il 15% per edifici sino a 500 mc., oltre il 10% per edifici da 501 a 1000 mc., oltre il 5% per edifici da 1001 a 5000 mc., oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5000 mc. rispetto a quella del progetto approvato, ovvero l'aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino a 150 mq., di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq., di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq. e di oltre il 2,50 % per edifici aventi superfici di solaio maggiori. Ai fini delle presenti disposizioni la superficie del solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura;

c) le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi da quelli dei punti a) e b), che non sono derogabili ai sensi di leggi statali e regionali nonché del presente regolamento comunale, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell'edificio in relazione all'area di pertinenza;

b) il mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art.31 della legge n.457/78.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità della concessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della legge 28 febbraio 1985, n°47. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art.104 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10 c. 1 D.P.R. n. 380/2001 e s.m. , eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il responsabile del competente ufficio comunale irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n°392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con l'esclusione, per i comuni non tenuti alla applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D Lgs 29.10.1999 n. 490, l'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previsti da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968 il responsabile del competente ufficio comunale richiede all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma precedente. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta il responsabile del competente ufficio comunale provvede autonomamente.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità della stessa.

Art.105 - Annullamento del permesso di costruire

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal responsabile del competente ufficio comunale e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001e s.m. .

Art.106 - Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire

Le opere eseguite in parziale difformità del permesso di costruire sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso o del proprietario entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del responsabile del competente ufficio comunale. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n°392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppi o del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art.107 - Accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio di attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3 D.P.R. n. 380/2001e s.m. , o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli artt. 31 comma 33, 33 comma 1, 34 comma 1, e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire.

Art.108 - Opere eseguite su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28 del D.P.R. n. 380/2001e s.m. , in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, o di enti pubblici, il responsabile del competente ufficio comunale, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Art.109 - Riscossione

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 28 gennaio 1977, n°10, ed alla legge 28 febbraio 1985, n°47, in tutto o in parte richiamati negli articoli del presente capitolo, vengono riscossi con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n°639.

Art.110- Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio - Atti di disposizione tra vivi - Certificato di destinazione urbanistica

Si ha lottizzazione abusiva di terreno a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Responsabile dell'U.U.C. entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

Nel caso in cui il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreno a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'art.6 della legge 28 febbraio 1985, n°47, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed i divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga le revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune il cui responsabile del competente ufficio comunale deve provvedere alla demolizione delle opere.
Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento di sospensione di cui al precedente quinto comma sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del responsabile del competente ufficio comunale.

Art.111- Demolizione di opere

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta Comunale.
I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.
Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

Art.112 - Ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire/D.I.A..

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n°10, come anche richiamato all'art.38 della legge regionale 31 maggio 1980, n°56, comporta:
a) - l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
b) - l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
c) - l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.
Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva del credito nei modi previsti dall'art.16 della legge 28 febbraio 1985, n°47, richiamato al precedente articolo 123.
Fino all'entrata in vigore delle leggi regionali che determineranno la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel precedente primo comma.

Art.113 - Altre sanzioni amministrative

Ai sensi dell'art.47 della legge regionale 31 maggio 1980, n°56, salvo quant'altro disposto da leggi statali e regionali, le violazioni delle prescrizioni e dei divieti della medesima L.R. n°56/'80 e del presente Regolamento Edilizio comportano le seguenti sanzioni amministrative:

a) - per l'apertura di strade e/o modificazioni dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da euro 516,46 a € 25.822,84, salvo le sanzioni di cui al successivo art.187;

b)- per la mancata richiesta di autorizzazione alla agibilità della costruzione, di cui all'art.34 della L.R. n°56/'80 e all'art.36 del presente Regolamento Edilizio - entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori - o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione, il pagamento da euro 51,65 a euro 5.164,57;

c) - per il mutamento della destinazione d'uso eseguito in violazione alle disposizioni di leggi e/o di regolamenti vigenti, il pagamento da euro 51,65 a euro 2.582,28;

d) - per la rimozione dei sigilli di cui all'art.41 della L.R. n°56/'80, richiamato all'articolo 168 del presente Regolamento Edilizio, il pagamento da euro 516,46 a euro 5.164,57;

e) - per il mancato rispetto della ordinanza di sospensione dei lavori di cui al precedente art.168, il pagamento da euro 516,46 a euro 2.582,28.

Art.114 - Disposizioni generali sulle sanzioni amministrative

Ai sensi dell'art.48 della legge regionale 31 maggio 1980, n°56, le sanzioni amministrative non sono comminabili in caso di gratuita acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune.

La sanzione amministrativa viene comminata dal responsabile del competente ufficio comunale, entro i limiti previsti dalla stessa L.R. n°56/'80 e richiamati nel presente Regolamento Edilizio, ed in ragione dell'entità dimensionale dell'immobile oggetto dell'intervento.

La riscossione della somma prevista nell'ingiunzione di pagamento avviene a norma del R.D. 14 aprile 1910, n°639.

Le somme introitate a titolo di sanzione amministrativa sono destinate al fondo di cui all'art.12 della legge 28 gennaio 1977 n°10.

Art.115 - Sanzioni penali

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) - l'ammenda fino a euro 10.329 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal Tit. IV del D.P.R. n. 380/2001, in quanto applicabili, nonché dal Regolamento Edilizio, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

b) - l'arresto fino a 2 anni e l'ammenda da euro 5.164 a euro 51.645 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso di costruire o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) - l'arresto fino a 2 anni e l'ammenda da euro 15.493 a euro 51.645 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'art.30 del D.P.R. n. 380/2001, richiamato all'articolo 181 del presente Regolamento Edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi

edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

Ai sensi dell'art.22 della legge 28 febbraio 1985, n°47, relativamente all'azione penale valgono le seguenti norme:

1) - l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al capo I° della stessa legge n°47/'85;

2) - il rilascio in sanatoria dei permessi di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art.116 - Aziende erogatrici di servizi pubblici

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere iniziate dopo il 30.01.1977 e per le quali non sono stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17.03.1985.

Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 DPR 28.12.2000 n. 445, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata dalla prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero, anche nell'ipotesi dell'art.36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'art. 35 della legge n°47/'85.

CAPITOLO QUINDICESIMO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.117 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

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

Il responsabile del competente ufficio comunale previo parere del Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art.118- Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

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

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

Art.119 - Occupazioni già esistenti nel sottosuolo di aree pubbliche o in spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato, nonché le quote in cui si sviluppa entro terra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sua cura e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti e adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o

provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei funzionari dell'Ufficio Urbanistico Comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi eventualmente da qualche cedimento del terreno o dal crollo delle coperture e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognatura o dalla rete dell'acquedotto, nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere, in caso di pubblico interesse, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale competente.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione Comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art.120 - Norme abrogate

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

Art.121 - Entrata in vigore del presente regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione a norma delle disposizioni legislative vigenti.