

COMUNE DI ORTIGNANO RAGGIOLO

Provincia di Arezzo

***REGOLAMENTO EDILIZIO***

(Art. 64 L.R. 03.01.2005 n. 1)

Marzo 2005

Approvato con deliberazione C.C. n. 8 del 24.03.2005

Entrato in vigore il 17.04.2005

Modificato con deliberazione C.C. n. 16 del 05.04.2005

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	
CAPO I – NORME PRELIMINARI	
Art. 1 – Contenuto e limiti del Regolamento	Pag. 4
Art. 2 – Richiamo a disposizioni generali di legge	“ 4
CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA	
Art. 3 – Istituzione della Commissione Edilizia	“ 4
Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	“ 4
Art. 5 – Composizione della Commissione Edilizia	“ 4
Art. 6 – Funzionamento della Commissione Edilizia	“ 5
Art. 7 – Attribuzioni della Commissione Comunale per il Paesaggio	“ 5
Art. 8 – Composizione della Commissione Comunale per il Paesaggio	“ 6
Art. 9 – Funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio	“ 6
Art. 10 – Collegio per l’esame dei progetti in aree soggette a vincolo paesaggistico	“ 6
CAPO III – TITOLI ABILITATIVI DELL’ ATTIVITA’ EDILIZIA	
Art. 11 – Opere soggette a permesso di costruire	“ 7
Art. 12 – Opere soggette a Denuncia di Inizio di Attivita’	“ 8
Art. 13 – Attivita’ edilizia libera	“ 10
Art. 14 – Lavori eseguibili d’urgenza	“ 10
Art. 15 – Domanda di permesso di costruire	“ 10
Art. 16 - Documentazione a corredo delle domande di permesso di costruire	“ 11
Art. 17 - Documentazione a corredo delle Denunce di Inizio Attivita’	“ 12
Art. 18 – Disposizioni generali riguardanti l’istruttoria delle pratiche edilizie	“ 13
Art. 19 – Istruttoria delle domande di permesso di costruire	“ 13
Art. 20 – Caratteristiche del permesso di costruire	“ 15
Art. 21 – Decadenza e revoca del permesso di costruire	“ 15
Art. 22 – Varianti al permesso di costruire	“ 16
Art. 23 – Permessi di costruire in deroga	“ 17
Art. 24 – Responsabilità	“ 17
Art. 25 – Procedure per la Denuncia di Inizio Attivita’	“ 17
Art. 26 – Autorizzazione paesaggistica	“ 19
CAPO IV – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	
Art. 27 – Piani di lottizzazione	“ 20
Art. 28 - Progetto planivolumetrico	“ 20
Art. 29 – Piani di Recupero	“ 21
Art. 30 – Contenuti del Piano di Recupero	“ 21
CAPO V – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	
Art. 31 - Inizio dei lavori	“ 24
Art. 32 – Cartello descrittivo dei lavori	“ 24
Art. 33 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni	“ 24
Art. 34 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	“ 25
Art. 35 – Controlli sulle costruzioni ai sensi delle vigenti norme antisismiche	“ 25
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	

<b>CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO</b>	
Art. 36 - Aspetto e manutenzione degli edifici	“ 26
Art. 37 - Aggetti e sporgenze	“ 26
Art. 38 – Arredo urbano	“ 27
<b>CAPO II - NORME IGIENICHE</b>	
Art. 39 - Spazi interni agli edifici - Cortili e chiostre	“ 29
Art. 40 - Uso del suolo costituente distacco tra fabbricati	“ 29
Art. 41 – Smaltimento delle acque luride	“ 30
Art. 42 – Scale	“ 30
Art. 43 - Forni, focolai, camini, canne fumarie	“ 30
Art. 44 – Piani interrati	“ 31
Art. 45 – Piani seminterrati	“ 31
Art. 46 – Piani terreni	“ 31
Art. 47 – Piani sottotetto	“ 32
Art. 48 – Norme comuni a tutti i piani abitabili	“ 32
Art. 49 – Norme per i locali con destinazione diversa da quella residenziale	“ 33
Art. 50 - Fabbricati per la conduzione di fondi rustici	“ 33
<b>CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</b>	
Art. 51 - Manutenzione delle aree	“ 34
Art. 52 - Depositi su aree scoperte	“ 34
<b>CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>	
Art. 53 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	“ 34
Art. 54 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	“ 35
<b>CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI</b>	
Art. 55 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	“ 36
Art. 56 - Rinvenimenti e scoperte	“ 36
Art. 57 – Uso di scarichi e di acque pubbliche	“ 36
<b>CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ</b>	
Art. 58 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	“ 37
Art. 59 - Ponti e scale di servizio	“ 37
Art. 60 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Netezza delle strade adiacenti ai cantieri	“ 38
Art. 61 - Responsabilità degli esecutori di opere	“ 38
Art. 62 - Rimozione delle recinzioni	“ 38
<b>TITOLO III - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	
Art. 63 – Sanzioni	“ 39
Art. 64 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti	“ 39
Art. 65 - Disposizioni transitorie	“ 39

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI  
CAPO I – NORME PRELIMINARI

ART. 1 – CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO

1. Tutte le opere edilizie da eseguire nel territorio comunale sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento oltre che alle prescrizioni normative e cartografiche degli strumenti urbanistici.

ART. 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

1. Poiché l'art. 871 del Codice Civile stabilisce che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali”, per tutto quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3 – ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. Ai sensi dell'art. 85 della L.R. 1/2005, all'inizio di ciascun mandato amministrativo l'Amministrazione comunale può decidere di istituire la Commissione Edilizia e la Commissione Comunale per il Paesaggio per l'esame delle richieste di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e di quanto altro previsto ai successivi articoli 4 e 7.
2. Nel caso l'Amministrazione decida di utilizzare l'opzione di cui al comma precedente, si applicano le norme di cui ai successivi articoli da 4 a 9. In caso contrario, per l'esame dei progetti per i quali è necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 159 del D.Lgs. 42/2004, si applicano le norme di cui al successivo art. 10.

ART. 4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere:
  - a) sui progetti oggetto di richiesta di permesso di costruire ai sensi del successivo art. 11;
  - b) sui progetti di opere pubbliche di interesse comunale;
  - c) su tutte le questioni di carattere urbanistico, ambientale, architettonico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
  - d) sulla interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento.

ART. 5 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:
  - a) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
  - b) il Responsabile del Servizio Urbanistica;
  - c) un Architetto;
  - d) un Ingegnere;
  - e) un Geometra;
  - f) un Geologo.
2. I membri di cui alle lettere c), d), e), f) sono nominati dalla Giunta comunale sulla base di elenchi forniti dai rispettivi Ordini e Collegi professionali.
3. La Commissione Edilizia resta in carica per la durata del mandato dell'Amministrazione che l'ha espressa. Dopo la scadenza del mandato i commissari potranno continuare ad espletare le loro funzioni fino all'entrata in carica della nuova Commissione, da nominarsi comunque nel più breve tempo possibile.
4. I commissari di cui alle lettere c), d), e), f) saranno considerati dimissionari e sostituiti se risulteranno assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
5. Gli eventuali membri sostituiti saranno nominati con la medesima procedura di cui al comma 2 e resteranno in carica fino al compimento del mandato della Commissione.
6. Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle riunioni, con voto consultivo, altre persone particolarmente esperte sui problemi da trattare.

#### ART. 6 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, ogni qualvolta questi lo ritenga opportuno
2. Le riunioni sono valide quando interviene la maggioranza dei commissari.
3. In caso di assenza del Presidente assume la presidenza il più anziano dei membri presenti.
4. I pareri sono resi a maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I membri della Commissione Edilizia non potranno partecipare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. Dell'osservanza di tale prescrizione deve darsi atto nel verbale.
6. Le funzioni di segretario della Commissione saranno svolte dal Responsabile del Servizio Urbanistica o da altro dipendente comunale da lui incaricato. I verbali delle riunioni dovranno essere firmati da tutti i membri presenti.
7. La Commissione ha facoltà di ascoltare, per chiarimenti, i progettisti.

#### ART. 7 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Edilizia per il Paesaggio è chiamata ad esprimere parere:
  - a) sui progetti per i quali deve essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 159 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06.07.2002 n. 137";
  - b) su tutte le questioni di carattere paesaggistico ed ambientale riguardanti il territorio comunale, su richiesta del Presidente o del Responsabile del Servizio Urbanistica.

#### ART. 8 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio è composta dai seguenti membri:
  - a) dai membri di cui al precedente art. 5 comma 1;
  - b) da tre membri aggregati esperti in materia paesistica ambientale, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, aventi i requisiti previsti dalla vigente normativa regionale.
2. Per la durata del mandato della Commissione, la decadenza e la sostituzione dei membri valgono le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del precedente art. 5.

#### ART. 9 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

1. Le riunioni della Commissione sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti con la presenza di almeno due membri aggregati.
2. Per il funzionamento della Commissione valgono le disposizioni di cui al precedente art. 6.
3. A seguito dell'intesa di cui all'art. 148 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, alle riunioni della Commissione partecipa di diritto il rappresentante della Soprintendenza ai Beni Ambientali il quale in tale sede esprime il suo parere.

#### ART. 10 – COLLEGIO PER L'ESAME DEI PROGETTI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale abbia deciso di non istituire la Commissione Edilizia, le funzioni della Commissione Comunale per il Paesaggio sono svolte da un Collegio composto da tre membri nominati dal Consiglio Comunale, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale.
2. Il Collegio di cui al comma precedente è composto dai seguenti membri:
  - a) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
  - b) il Responsabile del Servizio Urbanistica;
  - c) tre membri scelti fra Architetti, Ingegneri, Geologi e laureati in Scienze forestali, iscritti da almeno cinque anni agli albi professionali oppure in possesso di diploma di specializzazione in materie ambientali.

3. I membri di cui alle lettere a) e b) partecipano alle sedute senza diritto di voto. I membri di cui alla lettera c) sono nominati dal Consiglio Comunale sulla base di elenchi forniti dai rispettivi Ordini e Collegi professionali.
4. Il Collegio resta in carica per la durata del mandato dell'Amministrazione che l'ha espresso. Dopo la scadenza del mandato i membri del Collegio potranno continuare ad espletare le loro funzioni fino all'entrata in carica del nuovo Collegio o, eventualmente, della Commissione Comunale per il Paesaggio, da nominarsi comunque nel più breve tempo possibile.
5. I membri di cui alle lettere c), d), e) saranno considerati dimissionari e sostituiti se risulteranno assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
6. Gli eventuali membri sostituiti saranno nominati con la medesima procedura di cui al comma 3 e resteranno in carica fino al compimento del mandato del Collegio.
7. Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle riunioni, con voto consultivo, altre persone particolarmente esperte sui problemi da trattare. Il Collegio ha pure facoltà di ascoltare, per chiarimenti, i progettisti.
8. Il Collegio si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, ogni qualvolta questi lo ritenga opportuno.
9. Le riunioni sono valide quando interviene la maggioranza dei membri, di cui almeno due con diritto di voto. In caso di assenza del Presidente assume la presidenza il più anziano dei membri presenti.
10. I pareri del Collegio sono resi a maggioranza; il verbale delle riunioni deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.
11. I membri del Collegio non potranno partecipare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. Dell'osservanza di tale prescrizione deve darsi atto nel verbale.
12. Le funzioni di segretario del Collegio saranno svolte dal Responsabile del Servizio Urbanistica o da altro dipendente comunale da lui incaricato. I verbali delle riunioni dovranno essere firmati da tutti i membri presenti.

### CAPO III – TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### ART. 11 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggette al rilascio di permesso di costruire le seguenti opere:
  - a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati in modo permanente come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili;

- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
  - d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  3. le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
  4. gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
5. Per le opere pubbliche eseguite dai Comuni non vi è necessità di rilascio di permesso di costruire in quanto l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla Legge 11.02.1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### ART. 12 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

1. Sono sottoposti a Denuncia di inizio dell'attività:
  - a) gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 11, qualora siano specificamente disciplinati dal Regolamento Urbanistico, ovvero dai Piani Complessi di Intervento ovvero dai Piani Attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione consiliare degli strumenti stessi;
  - b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
  - d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
  - e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
  - f) gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, comportanti o meno la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico, eseguite su aree sia interne che esterne al centro edificato;
  - h) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base al presente Regolamento e alle vigenti norme regionali, non sia soggetta a permesso di costruire.

2. Sono inoltre sottoposti a Denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'aspetto esterno degli immobili in quanto vengono modificati i materiali, il tipo di finitura o i colori;
  - b) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
  - c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
    - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
    - 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
    - 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze; non sono computate come nuove volumetrie le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
  - e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
5. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione dei nulla osta o atti di assenso, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare qualora:
  - a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
  - b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 06.12.1991 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e successive modifiche e integrazioni;
  - c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei Piani aventi la valenza di cui all'art. 143 del D.Lgs. 42/2004 o alle prescrizioni o alle

misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

- d) il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico;
- e) l'intervento riguardi la realizzazione di pozzi, di laghetti irrigui o di altri mezzi di utilizzazione delle acque pubbliche; in tal caso dovranno essere prodotti i nulla-osta della Soc. Nuove Acque e dell'ARPAT di zona.

#### ART. 13 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ancorché comportino la esecuzione di opere edilizie, gli interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'articolo 11, comma 2, lettera a) del presente Regolamento.
2. La esecuzione di tali interventi è comunque subordinata a una comunicazione da inviare al Comune prima dell'inizio dei lavori.

#### ART. 14 – LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

1. Potranno essere eseguite senza domanda o denuncia preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario o avente titolo di darne immediata comunicazione al Servizio Urbanistica del Comune e di presentare, entro il termine massimo di 15 giorni, la necessaria richiesta di permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

#### ART. 15 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda di permesso di costruire deve essere redatta in competente carta da bollo e indirizzata al Servizio Urbanistica del Comune.
2. La domanda deve essere firmata dal proprietario, o avente titolo, dell'area edificabile o dell'immobile oggetto dell'intervento, e contenere i dati anagrafici, il recapito e il codice fiscale del proprietario e del progettista.
3. Nel caso il richiedente non sia proprietario dell'area o dell'immobile, la domanda deve contenere, oltre a quanto sopra indicato, le generalità e l'assenso del proprietario.
4. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
  - a) l'impegno di osservare le leggi e le norme vigenti;
  - b) l'elezione di domicilio da parte del richiedente;
  - c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, qualora non sia stato indicato nella domanda stessa, il nome del direttore dei lavori, del costruttore responsabile del cantiere e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto

pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio del permesso di costruire. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali riconosciuti per legge.

#### ART. 16 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'articolo precedente, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia, salvo quanto più specificatamente richiesto dalle disposizioni di altri strumenti urbanistici:
  - a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente, estesa in modo da consentire l'individuazione della zona;
  - b) planimetria catastale aggiornata e orientata della località, in scala non inferiore ad 1:2.000, estesa per un raggio di almeno m. 100 nei centri abitati e almeno m. 200 nelle altre zone, con la indicazione della precisa ubicazione dell'opera, degli edifici circostanti, dei confini, degli accessi dalla viabilità pubblica e con gli estremi catastali del terreno o dell'immobile;
  - c) planimetria del lotto debitamente quotata in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione della sistemazione planimetrica ed altimetrica delle aree di pertinenza, degli accessi, dei percorsi veicolari e pedonali, delle sistemazioni a verde, delle eventuali recinzioni, delle aree a parcheggio e delle eventuali rampe di accesso ai locali interrati; dovranno pure essere indicati i materiali che si intendono utilizzare per le sistemazioni esterne e le distanze dell'opera dai confini e dagli eventuali altri fabbricati; sulla stessa planimetria o su altra planimetria recante solo il perimetro del lotto dovranno pure essere indicate le quote necessarie per determinare la superficie del lotto;
  - d) le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture e dei volumi tecnici; ogni pianta dovrà contenere le seguenti indicazioni:
    - misure esterne dell'edificio e misure interne di ogni singolo locale;
    - spessore delle murature interne ed esterne;
    - indicazione degli apparecchi igienico-sanitari, degli scarichi, dei camini;
    - destinazione di ogni singolo locale;
  - e) almeno due sezioni debitamente quotate dell'edificio, una longitudinale e una trasversale, comprendenti le seguenti indicazioni:
    - altezza libera dei singoli piani;
    - spessore dei solai;
    - altezza complessiva dell'edificio;
    - quote altimetriche di ogni piano di calpestio sia interno che esterno all'edificio, riferite a un punto fisso desumibile dalla planimetria quotata di cui al precedente punto c);
    - spessore ed altezza degli eventuali muri di recinzione;
    - andamento del terreno naturale e sistemato per almeno 5 metri ai lati dell'edificio;
  - f) i prospetti di ogni lato dell'edificio, con l'esatta rappresentazione delle aperture con i relativi infissi e sistemi di oscuramento, e di tutti gli elementi di finitura delle facciate;
  - g) almeno due sezioni quotate del lotto in corrispondenza degli assi longitudinale e trasversale del fabbricato, in scala non inferiore a 1:200, estese da ogni lato fino alla viabilità pubblica o ai terreni confinanti, con indicazione dell'andamento del terreno naturale e sistemato; le quote altimetriche dovranno essere omogenee con quelle riportate nella planimetria quotata di cui al precedente punto c);

- h) schema degli scarichi delle acque reflue nere, grigie e meteoriche, con indicazione dell'eventuale trattamento e del recapito finale;
  - i) eventuali particolari costruttivi e decorativi;
  - j) tabella dei dati urbanistici riferiti alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico o dell'eventuale Piano Attuativo, con dimostrazione della rispondenza dell'opera alle norme vigenti;
  - k) dimostrazione analitico-grafica del rispetto delle prescrizioni dell'art. 81 del P.I.T. sul rischio idraulico, ove ne ricorrano le condizioni (incremento della superficie coperta ovvero riduzione della superficie permeabile);
  - l) dimostrazione analitico-grafica del rispetto delle prescrizioni dell'art. 2 comma 2 della Legge 122/89 (Legge Tognoli);
  - m) elaborati grafici, relazione tecnica e dichiarazione asseverante per la dimostrazione del rispetto delle norme della Legge 13/89 e del D.M. 236/89, ove ne ricorrano le condizioni;
  - n) documentazione fotografica relativa al terreno o all'immobile oggetto di intervento, con planimetria riportante i punti di ripresa (in caso di opere interne dovranno essere prodotte foto dell'interno dell'immobile relativamente ai locali interessati dai lavori);
  - o) relazione geologico-tecnica per tutte le opere che prevedono la realizzazione di scavi di fondazione;
  - p) relazione tecnica illustrativa con indicazione delle motivazioni delle scelte progettuali, con particolare riferimento all'inserimento ambientale dell'opera progettata e al suo rapporto con il contesto urbanistico esistente, descrizione sommaria delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne, della sistemazione del lotto, delle infrastrutture e servizi pubblici che si prevede di utilizzare (viabilità di accesso, approvvigionamento di acqua potabile, di energia elettrica, di gas, impianto di fognatura ecc.).
2. Nel caso di discordanza, negli elaborati di progetto, fra quote numeriche e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
  3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, viste prospettiche e assonometriche, fotosimulazioni e plastici o altri elaborati che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
  4. I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, saranno presentati in formato A4, eccezionalmente in formato A3.
  5. Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento o modifica di fabbricati o comunque di intervento su un contesto edilizio esistente, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.
  6. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso di costruire concernenti varianti a progetti già approvati.

#### ART. 17 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

1. Per quanto riguarda gli elaborati descrittivi delle opere edilizie che, ai sensi del presente Regolamento e della vigente normativa regionale, possono essere eseguite tramite Denuncia di Inizio Attività, si applica quanto previsto per gli elaborati da allegare alle

domande di permesso di costruire, salvo che la minor complessità o la particolare tipologia delle opere previste richieda un numero inferiore di elaborati (p.es., nel caso di opere edilizie esclusivamente interne si potrà prescindere dalla presentazione dei prospetti, ma non delle sezioni).

#### ART. 18 – DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE

1. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire o, comunque, nei giorni immediatamente successivi l'Ufficio provvede a comunicare al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.
2. La completezza formale della domanda di permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme del presente Regolamento, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.
3. L'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio del permesso di costruire; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è a carico del Comune.
4. Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico sanitari sono attribuite:
  - a) al professionista abilitato in caso di Denuncia di Inizio Attività, ovvero al responsabile del procedimento in caso di permesso di costruire, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero nel caso in cui la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
  - b) all'azienda USL competente, nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico-sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.
5. Su richiesta dell'interessato o del comune, l'azienda USL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'articolo 2 della Legge 30.04. 1962 n. 283.
6. Sono fatte salve le procedure indicate dal D.P.R. 20.10.1998 n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della Legge 15.03.1997 n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate.

#### ART. 19 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse o comunque valutate dall'Ufficio di particolare importanza o urgenza.
2. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa ai sensi dell'art. 18 comma 2, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta al responsabile del Servizio Urbanistica.
3. Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2.
4. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai commi 2 e 3 del presente articolo, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, ovvero indice a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi della normativa vigente, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.
5. Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dal responsabile del Servizio Urbanistica entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma precedente.
6. I termini di cui ai commi 2 e 4 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato.
7. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può avvalersi delle procedure di cui ai commi 9 e 10 dell'art. 83 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
9. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 14.08.1996 n. 494 e successive modifiche e integrazioni, l'efficacia del permesso di costruire è sospesa in caso di inosservanza da parte del committente o del responsabile dei lavori degli obblighi loro derivanti dagli articoli 3, 6, 11 e 13 dello stesso decreto, nonché, per le imprese, delle disposizioni relative all'applicazione delle norme tecniche di settore vigenti; il permesso di costruire riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al D.Lgs 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento quando previsto. La notifica contiene inoltre la dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori che assevera il rispetto delle norme vigenti.

## ART. 20 – CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi ne abbia titolo. Al permesso è allegata una copia degli elaborati progettuali debitamente vistata.
2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Il rilascio del permesso di costruire è in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso di costruire.
3. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso; il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso 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. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve dotarsi di un nuovo permesso di costruire concernente la parte non ultimata.
4. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.
5. Il permesso di costruire è rilasciato con riserva dei diritti dei terzi. Esso è trasferibile 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 ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi del presente Regolamento e l'applicazione delle sanzioni previste nel Titolo VIII, Capo I della L.R. 1/2005.
6. Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deve comunicare al Comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, Cassa Edile; l'impresa deve inviare una dichiarazione circa l'organico medio annuo distinto per qualifica, una dichiarazione circa il contratto di lavoro collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, nonché i certificati di regolarità contributiva rilasciati dall'INPS, dall'INAIL, dalla Cassa Edile anche nella forma unificata (DURC) di cui all'art. 86 del D.Lgs. 10.09.2003 n. 276.
5. Qualora successivamente all'inizio dei lavori si verifichi il subentro di altra impresa, il concessionario e l'impresa dovranno inoltrare la documentazione di cui al comma precedente entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
6. Il DURC deve essere presentato anche contestualmente alla dichiarazione di fine dei lavori. La mancata presentazione costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità o agibilità.

## ART. 21 – DECADENZA E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire decade, oltre che nel caso previsto dall'art. 15, comma 4 lett. c):
  - a) 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, nel termine di 8 giorni, la prescritta comunicazione al Comune;
  - b) quando entrano in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. Il permesso di costruire viene revocato:
  - a) quando risulti ottenuto in base ad elaborati non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente prima dell'inizio della costruzione;
  - b) quando il titolare del permesso contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nel permesso stesso.
3. In caso di decadenza o revoca del permesso di costruire si applicano le procedure di cui all'art. 138 della L.R. 1/2005.

## ART. 22 – VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Qualora il titolare del permesso di costruire intenda variare il progetto approvato, dovrà presentare domanda di permesso in variante corredata dei relativi elaborati, oppure Denuncia di Inizio Attività nel caso le opere oggetto della variante non rientrino fra quelle soggette a permesso di costruire.
2. Alle varianti al permesso di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio del permesso. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei lavori sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni:
  - a) che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
  - b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
  - c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. In tali casi, l'eventuale conguaglio del contributo concessorio, determinato con riferimento alla data del permesso di costruire, è effettuato contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso.
4. In caso di varianti in corso d'opera restano comunque fermi i limiti temporali di validità del permesso di costruire originario.
5. Prima della scadenza del termine suddetto dovrà essere richiesto, se necessario, il rinnovo del permesso di costruire.

#### ART. 23 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il competente Ufficio comunale potrà rilasciare permessi di costruire in deroga a norme dei vigenti strumenti e atti urbanistici nei casi previsti e disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### ART. 24 - RESPONSABILITÀ

1. Il proprietario titolare del permesso di costruire, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, il responsabile della sicurezza, il responsabile del cantiere, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso.

#### ART. 25 – PROCEDURE PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da:
  - a) una dettagliata relazione a firma di professionista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti;
  - b) gli elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori, redatti in osservanza delle norme di cui all'art. 16 del presente Regolamento in quanto applicabili;
  - c) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso necessario per poter eseguire i lavori, salvo che con la presentazione della Denuncia venga richiesto al Comune di provvedere direttamente.
2. La Denuncia deve contenere il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori, unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, Cassa Edile; l'impresa deve inviare una dichiarazione circa l'organico medio annuo distinto per qualifica, una dichiarazione circa il contratto di lavoro collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, nonché i certificati di regolarità contributiva rilasciati dall'INPS, dall'INAIL, dalla Cassa Edile anche in forma unificata (DURC).
2. Qualora successivamente all'inizio lavori si verifichi il subentro di altra impresa il concessionario e l'impresa dovranno inoltrare la documentazione di cui al comma precedente entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
2. In caso di richiesta di integrazioni documentali ai sensi dell'art. 18, comma 2, il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
3. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 14.08.1996 n. 494, nella Denuncia è contenuto l'impegno all'adempimento, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 3, 6, 11 e 13 dello stesso decreto, nonché, per le imprese, delle disposizioni relative alla applicazione delle

norme tecniche di settore vigenti. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

4. Nel caso di varianti in corso d'opera, l'interessato deve presentare una nuova Denuncia di Inizio Attività, descrivendo le variazioni apportate all'intervento originario. Per le varianti in corso d'opera che presentino le caratteristiche di cui all'art. 21, comma 2, si applica la procedura descritta in detto articolo.
5. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della Denuncia. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data anzidetta. Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova Denuncia concernente la parte non ultimata.
6. Ai fini della relazione asseverante e delle integrazioni di cui al comma 2, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di false attestazioni dei professionisti, l'Ufficio comunale competente ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
7. L'Ufficio comunale competente, entro il termine di venti giorni di cui al comma 1, verifica le caratteristiche della Denuncia d'Inizio Attività, e, qualora sia riscontrata l'assenza di uno o più dei presupposti legittimanti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova Denuncia di Inizio Attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso necessari per poter eseguire i lavori; in tale caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa o dei pareri o nulla-osta suddetti. Lo stesso si verifica nel caso in cui, su istanza dell'interessato, sia il Comune a richiedere i pareri o nulla osta di cui sopra.
8. Presso il cantiere sono depositate le copie, corredate dei relativi elaborati, delle Denunce di Inizio Attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, l'eventuale piano di sicurezza, nonché quanto altro prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.
9. Il superamento del termine di venti giorni di cui al comma 1 non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo del Comune e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori. L'autorità comunale competente procede comunque, nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'art. 32 del presente Regolamento, al controllo, anche a campione, delle Denunce di Inizio Attività. Nei casi di false attestazioni di conformità, l'Ufficio comunale competente provvede all'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo I della L.R. 1/2005, relative alle corrispondenti opere eseguite senza titolo abilitativo.
10. Alla Denuncia di Inizio Attività si applicano, ove non diversamente stabilito, le disposizioni che disciplinano il permesso di costruire contenute nei relativi articoli del presente Regolamento.

## ART. 26 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. I proprietari di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi delle leggi vigenti hanno l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione richiesta dai regolamenti in vigore, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
2. Il Comune, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei propri strumenti urbanistici ed altresì verifica:
  - a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
  - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
3. Il Comune, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Qualora il Comune ritenga insufficiente la documentazione presentata, chiede le necessarie integrazioni. In tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione.
4. Acquisito il parere della Soprintendenza, o comunque trascorsi sessanta giorni dalla trasmissione della proposta di cui al comma 3, il Comune assume le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.
5. L'autorizzazione è rilasciata o negata dal Comune entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza, ovvero decorsi venti giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4.
6. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 5, l'interessato può avvalersi delle procedure di cui al comma 9 dell'art. 88 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
7. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. Essa diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione, ed è trasmessa in copia, senza indugio, alla Soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonchè, unitamente al parere, alla Regione, alla Provincia e alla Comunità Montana competente per territorio.
8. Presso il Comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con l'annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della Soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla Regione e alla Soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155 del D.Lgs. 42/2004.

## CAPO IV – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

### ART. 27 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. I proprietari di aree, che, singolarmente o riuniti in consorzio, intendano procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone di espansione a destinazione residenziale o produttiva sprovviste di Piano attuativo, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:
  - documentazione attestante la piena disponibilità dei terreni;
  - progetto planivolumetrico redatto secondo le disposizioni contenute al successivo articolo;
  - atto d'impegno ad eseguire a proprie spese e a cedere all'Amministrazione comunale le occorrenti opere di urbanizzazione primaria e le altre infrastrutture necessarie per collegare funzionalmente l'area interessata al contesto urbanistico-edilizio in cui è situata.
2. La procedura per l'approvazione del Piano di Lottizzazione è quella stabilita dall'art. 69 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
3. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Comune può invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro congruo termine, piani di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può predisporre la redazione d'ufficio.

### ART. 28 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

1. Il progetto allegato alla domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere corredato degli elaborati tecnici che comprendano in particolare:
  - ubicazione ed identificazione catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
  - indicazione di una zona compresa entro 100 metri dal perimetro dell'area da lottizzare, con i fabbricati esistenti, l'indicazione delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà;
  - planimetria in scala 1: 2.000 dell'area da lottizzare corredata da un estratto del Regolamento Urbanistico;
  - piano quotato del terreno in scala 1:500, con quote altimetriche riferite al livello del mare;
  - profili del terreno nello stato attuale in numero adeguato a rappresentare la situazione dell'area;
  - planimetria quotata in scala 1:500 o 1:200 della lottizzazione progettata, indicante la forma e la dimensione dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, le aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale, le aree pubbliche con le rispettive destinazioni;
  - profili del terreno nello stato modificato con indicazione degli scavi, dei riporti, delle eventuali opere d'arte;
  - una o più planimetrie in scala 1:500 o 1:200 comprendente gli schemi delle opere di urbanizzazione previste (approvvigionamento idrico, trattamento e smaltimento delle acque reflue, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle linee telefoniche, della pubblica illuminazione);
  - particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione di cui sopra;
  - tabella indicante la superficie dei lotti, il volume dei fabbricati, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto edificabile e del complesso dei lotti, le aree

destinate a uso pubblico con dimostrazione del rispetto degli standards urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico;

- eventuali profili altimetrici in scala 1: 500 o 1:200 dei fabbricati previsti;
- schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi della lottizzazione;
- eventuali viste prospettiche ed assonometriche, fotosimulazioni, plastici;
- relazione di fattibilità geologica e, ove necessario, di fattibilità idraulica;
- relazione illustrativa del progetto con indicazione delle motivazioni delle scelte progettuali e descrizione delle opere di urbanizzazione previste;
- norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione.

#### ART. 29 – PIANI DI RECUPERO

1. I proprietari di immobili e di aree inclusi in zona di recupero definite dal Comune o comunque suscettibili di interventi di recupero in quanto interessati da fenomeni di degrado così come individuati dalle vigenti norme regionali, possono presentare richiesta di approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata a condizione che rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili in base all'imponibile catastale.
2. Alla domanda di approvazione del Piano di Recupero dovranno essere allegati:
  - documentazione attestante la disponibilità degli immobili;
  - progetto di Piano di Recupero redatto secondo le disposizioni contenute al successivo articolo;
  - atto d'impegno ad eseguire a proprie spese e a cedere all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione primaria eventualmente occorrenti e le altre infrastrutture necessarie per collegare funzionalmente gli immobili interessati al contesto urbanistico-edilizio in cui è situata.
3. La procedura per l'approvazione del Piano di Recupero è quella stabilita dall'art. 69 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
4. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Comune può invitare i proprietari degli immobili e delle aree inclusi in zona di recupero a presentare, entro congruo termine, un Piano di Recupero, ferma restando la possibilità di adottare e approvare per gli stessi immobili un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

#### ART. 30 – CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il progetto allegato alla domanda di approvazione del Piano di Recupero dovrà essere corredato dagli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali.
2. In particolare si richiede la presentazione di quanto appresso:
  - a) relazione storico-descrittiva comprendente l'analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto edilizio urbano) e l'analisi dei livelli di degrado riscontrati;
  - b) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte, direttamente interessate all'intervento, nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno 50 mt. dai confini;

- c) planimetrie dei vincoli sopraordinati riguardanti la zona soggetta al Piano di Recupero; estratto del Regolamento Urbanistico vigente;
- d) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
  - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti e un numero adeguato di sezioni in scala 1:200;
  - destinazione d'uso dei locali;
  - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti od istituti, comunale ecc.);
  - caratteristiche costruttive del fabbricato;
- e) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno di 1:500, nella quale risultino indicati:
  - orientamento;
  - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
  - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
- f) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettati lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali;
- g) documentazione fotografica, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse le foto di carattere storico;
- h) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P.di R. e particolarmente:
  - schema di circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazione d'uso;
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
  - programma di attuazione (metodologie d'intervento, tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione, soggetti attuatori);
- i) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- j) computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'amministrazione comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
- k) norme tecniche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti :
  - le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima d'intervento";
  - gli allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
  - le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima d'intervento";
  - gli standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 1 della Legge 122/89;
  - la sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
  - il tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
  - i materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i colori da rispettare, ecc.;
  - i tipi di recinzione da adottare;
- l) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:200 contenenti:
  - ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti, in base ad apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
  - individuazione e numerazione delle "unità minime d'intervento", della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso ammessa; nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e relativa altezza;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, distinti in verde privato, condominiale, verde pubblico d'urbanizzazione primaria, verde d'urbanizzazione secondaria, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora;
  - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici d'urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
  - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato;
- m) planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, condotte del gas metano, etc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- n) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizia caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie d'intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento;
  - superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima d'intervento";
  - superficie utile e/o volume totale, realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento;
  - superficie destinata alle opere d'urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete; per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - superficie destinata alle opere d'urbanizzazione secondaria e alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
  - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
  - totale della superficie utile e destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento";
  - superficie destinata a verde privato e/o a verde condominiale;
  - superficie destinata ai parcheggi privati (art. 1 Legge 122/89);
- o) schema di convenzione per l'attuazione del P.d.R.;
- p) relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ed eventuale relazione idraulica; in particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di tecnico specializzato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

## CAPO V – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

### ART. 31 - INIZIO DEI LAVORI

1. Il tracciamento e le quote altimetriche di tutte le nuove costruzioni, sia oggetto di permesso di costruire che di Denuncia di inizio attività, dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dagli uffici comunali prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato dalle due parti.
2. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.
3. Qualora alla data di inizio effettivo dei lavori il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. e l'impresa esecutrice non abbiano ottemperato a quanto previsto dai precedenti articoli 20 comma 6 e 25 comma 2 in ottemperanza alle norme vigenti in materia di sicurezza dei cantieri, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

### ART. 32 – CARTELLO DESCRITTIVO DEI LAVORI

1. In tutti i cantieri in cui siano in corso opere edilizie deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati :
  - a) le generalità del titolare del permesso di costruire o della D.I.A.;
  - b) le generalità del progettista e del Direttore dei lavori;
  - c) le generalità degli altri tecnici a qualunque titolo interessati alla esecuzione del progetto (calcolatore delle strutture, progettista degli impianti, collaudatore statico, responsabile della sicurezza in sede di progettazione e di esecuzione ecc.);
  - d) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
  - e) la data e il numero del permesso di costruire ovvero gli estremi di presentazione della D.I.A. al protocollo comunale;
  - f) la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

### ART. 33 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. Il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, eserciterà il necessario controllo per verificare la corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento, e a quelle indicate nel permesso di costruire o nella Denuncia di Inizio Attività, nonché ai disegni di progetto.
2. A tale scopo il permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività e gli elaborati allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari ed agenti sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa l'impresa dovrà assicurare la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.
4. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere liberamente ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo.

5. Nel caso vengano accertate difformità rispetto al progetto approvato, ovvero nel cantiere non venga esibito il titolo abilitativo o la sua copia, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello di cui all'art. 32, si applicano le procedure e le sanzioni di cui al Titolo VIII della L.R. n.1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

#### ART. 34 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto allegato al permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attività.
2. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
  - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
3. Nei casi previsti dal comma 2, contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e certificazione di conformità, o anche successivamente a tale certificazione, e comunque non oltre un anno dalla data di ultimazione dei lavori, l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.
4. Entro centottanta giorni dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma precedente, l'Ufficio comunale competente, tramite l'azienda USL, dispone ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. A tal fine fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie.
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del D.P.R. 303/56 e dall'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/98.
6. L'interessato, direttamente o attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 112, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al Capo III.

#### ART. 35 – CONTROLLI SULLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLE VIGENTI NORME ANTISISMICHE

1. Per quanto riguarda le funzioni amministrative relative ai controlli sulle costruzioni in zona sismica, si applicano i disposti del Titolo VI, Capo V della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

### CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

#### ART. 36 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni o nelle modifiche di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre e relativi sistemi di oscuramento, parapetti, gronde, marcapiani, cornicioni ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è di regola vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca organicamente e funzionalmente nelle pareti.
4. Particolare attenzione dovrà essere posta per la collocazione delle tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche che dovrà consentire una idonea soluzione architettonica.
5. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio e delle pertinenze dello stesso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.
6. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i necessari lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e tinteggiatura delle facciate, delle recinzioni e delle grondaie.
7. Quando non sia provveduto a quanto previsto nei due commi precedenti, il competente organo comunale può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.
8. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### ART. 37 - AGGETTI E SPORGENZE

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
  - a) aggetti o sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
  - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.
2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, o a m. 6,00 se la costruzione è consentita su un solo lato.

3. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,00 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.
4. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
5. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. Essi dovranno essere arretrati di almeno cm 40 rispetto al filo esterno dell'eventuale marciapiede.
6. I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale di una misura almeno pari alla loro sporgenza, o quando siano prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
7. Nel caso di balconi chiusi, ai fini del rispetto delle distanze dai confini prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

#### ART. 38 - ARREDO URBANO

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, insegne, emblemi commerciali, iscrizioni, pitture, fotografie, ecc., è subordinata alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività nelle forme di cui all'art. 23 del presente Regolamento; in caso di occupazione di spazio o suolo pubblico, inoltre, dovrà essere presentata apposita domanda nelle forme previste dal Regolamento comunale sull'utilizzo degli spazi pubblici e versato il corrispondente tributo.
2. Per l'apposizione di bacheche di proprietà di Enti ed associazioni deve essere richiesta al Comune apposita autorizzazione. Le bacheche dovranno essere realizzate con materiali e colori coerenti con il contesto urbanistico-edilizio. In particolare, nelle zone "A" individuate dal Regolamento Urbanistico è vietata la installazione di bacheche in alluminio anodizzato. Inoltre le bacheche non potranno essere sovrapposte a elementi decorativi o di finitura dei fabbricati (lesene, modanature, mostre, colonne, stipiti ecc.).
3. Cartelli e manifesti pubblicitari o di propaganda politica potranno essere affissi solo negli appositi spazi chiaramente delimitati.
4. E' comunque tassativamente vietata ogni e qualsiasi opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.
5. Ogni installazione autorizzata o denunciata dovrà essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
6. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Comune potrà disporre la rimozione d'ufficio a loro spese.

7. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze e della segnaletica stradale, nonché delle apparecchiature per l'illuminazione pubblica.
8. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe stradali e della segnaletica stradale sono, a norma di legge, a cura del Comune.
9. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
10. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Comune ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.
11. E' vietata la installazione di antenne paraboliche sui balconi al piano o comunque sulle facciate degli edifici visibili da spazi pubblici; dette antenne potranno essere installate unicamente sulle coperture e dovranno essere tinteggiate in color rosso oppure realizzate in materiale trasparente. E' parimenti vietata la installazione, sulle facciate visibili da spazi pubblici, di impianti o elementi di impianti per il riscaldamento o per il condizionamento dell'aria, fatta eccezione per le caldaie di tipo murale che potranno essere installate su balconi e terrazze, anche su facciate visibili da spazi pubblici, qualora si dimostri la insussistenza di soluzioni alternative.
12. Gli impianti per la produzione di energia solare potranno essere installati sulle coperture degli edifici purchè in forma architettonicamente integrata con le stesse. Per gli edifici compresi nelle sottozone "A" individuate dal vigente Regolamento Urbanistico come immobili di valore (classificati con la lettera "C"), potranno essere montati pannelli solari possibilmente di colore rosso e integrati nel tetto di copertura del fabbricato e non più di sei metri quadri di area. E' assolutamente vietato l'immissione dei serbatoi di accumulo delle acque sul tetto e sulle parti a vista del fabbricato.
13. Quando non rechino disturbo al libero transito e non impediscano le visuali, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'applicazione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
14. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede o dallo spazio pubblico, purchè detto spazio non faccia parte della carreggiata stradale, nel qual caso si applicherà quanto previsto all'art. 37 comma 3 per i balconi.
15. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale che abbia interesse storico-artistico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, salvo il rispetto di altre disposizioni di legge.
16. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune potrà prescrivere che gli oggetti di cui al comma precedente, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati sul nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al

pubblico, ed effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## CAPO II - NORME IGIENICHE

### ART. 39 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI - CORTILI E CHIOSTRINE

1. Gli spazi interni agli edifici, ovvero circondati da muri esistenti o di progetto, si distinguono in cortili e chiostrine. A loro volta i cortili si distinguono in cortili chiusi e cortili aperti.
2. Si definiscono “cortili chiusi” gli spazi interni completamente circondati da pareti.
3. Si definiscono “cortili aperti” gli spazi interni che hanno almeno un lato aperto e dei quali non sia prevista o possibile la chiusura completa.
4. Si definiscono “chiostrine” o pozzi di luce gli spazi interni agli edifici, destinati unicamente alla ventilazione e/o alla illuminazione di locali non abitabili; la loro superficie minima non deve essere comunque inferiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti che le delimitano. La loro superficie è compresa nella superficie coperta del fabbricato.
5. I cortili chiusi devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - la superficie dei cortili non deve essere ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti che li delimitano;
  - l'altezza massima di ogni parete prospiciente sui cortili non deve essere superiore a una volta e mezzo la distanza minima tra detta parete e la parete opposta;
  - la larghezza minima dei cortili non deve essere inferiore a m. 6,00.
6. I cortili aperti devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - per i cortili aventi un lato aperto la lunghezza minima, misurata fra le due pareti che si fronteggiano, non deve essere inferiore a m. 6,00;
  - la profondità massima del cortile, misurata a partire dalla facciata che non si fronteggia con altre facciate, non potrà essere superiore a 1/2 della sua lunghezza;
  - l'altezza di ciascuna parete fronteggiante il cortile non potrà essere superiore alla lunghezza del cortile.
7. Negli spazi interni sopra definiti come “cortile chiuso o aperto” possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.
8. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di rapporto di copertura e di volume prescritti dalle norme vigenti. In tale caso non sarà ammesso l'affaccio sui cortili di locali di abitazione o di locali con altra destinazione che debbano presentare, ai sensi del vigente Regolamento o di altre norme, le medesime caratteristiche dei locali di abitazione.
9. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali o totali sistemazioni a verde. Tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

#### ART. 40 - USO DEL SUOLO COSTITUENTE DISTACCO TRA FABBRICATI

1. I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per realizzare piazzali, giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

#### ART. 41 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

1. Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne e di fosse a dispersione, salvo quanto previsto al comma seguente. Nella richiesta di concessione edilizia o nella Denuncia di Inizio Attività che preveda la realizzazione di nuove unità immobiliari, ove la fognatura pubblica non esista o non sia adeguata allo smaltimento dei nuovi scarichi, debbono essere proposti adeguati sistemi di smaltimento con depurazione delle acque luride.
2. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, è consentita, dietro autorizzazione da rilasciare con la procedura di cui al D.Lgs. 152/99 e ai conseguenti provvedimenti regionali, la realizzazione di impianti di sub-irrigazione, di fertirrigazione, o di fosse a dispersione, oppure di impianti di trattamento con depurazione totale delle acque.

#### ART. 42 - SCALE

1. Nelle nuove costruzioni la larghezza minima del vano scale condominiale non potrà essere inferiore a m 2,40. Nel caso di rampe isolate o articolate, la larghezza minima delle rampe stesse e dei relativi pianerottoli, non potrà essere inferiore a m 1,20.
2. Le scale private, interne alle abitazioni dovranno avere una larghezza minima di m. 0,80 per ciascuna rampa.
3. Le scale sia private che condominiali dovranno essere progettate, sia quanto a dimensioni che quanto a caratteristiche costruttive e materiali, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 13/89 e al D.M. 236/89; in particolare, le rampe non potranno comprendere più di 12 alzate prima di essere interrotte da pianerottoli.

#### ART. 43 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CANNE FUMARIE

1. Gli impianti di riscaldamento di qualunque tipo devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
2. Gli impianti di riscaldamento, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e caminetti, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno m. 1,00 al disopra del tetto o terrazzo. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

3. I camini degli impianti artigianali, industriali o commerciali, debbono essere muniti di apparecchiature riconosciute idonee dalla USL di zona, nonché dai Vigili del Fuoco nei casi previsti dalle norme vigenti.

#### ART. 44 - PIANI INTERRATI

1. I piani che risultino, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello del terreno circostante il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone, fatta eccezione per i locali destinati a magazzini o ad autorimesse.
2. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e altri impianti tecnici, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
3. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

#### ART. 45 - PIANI SEMINTERRATI

1. I piani che risultino, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello del terreno circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, e ad altri usi che comportino la permanenza di persone, alle seguenti condizioni:
  - il livello dei locali non potrà essere inferiore di m. 1,20 alla quota più alta del terreno sistemato o del marciapiede circostante;
  - i locali dovranno essere muniti di solaio posto su intercapedine ventilata di adeguato spessore;
  - tutte le parti poste a quota inferiore rispetto al terreno circostante dovranno essere fiancheggiate da uno scannafosso di adeguata ampiezza;
  - i locali dovranno essere dotati di adeguata ventilazione incrociata, ovvero di aperture poste su diversi fronti.

#### ART. 46 - PIANI TERRENI

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 10 dal livello del marciapiede circostante il fabbricato ed avere il pavimento isolato con adeguata intercapedine ventilata.
2. I piani terreni adibiti a negozi devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3; quelli adibiti a laboratori artigianali altezza di m. 2,70; quelli adibiti a locali pubblici e autorimesse secondo le norme vigenti.
3. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una o due vetture o a deposito motocicli devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 2,10.
4. Le dimensioni dei posti macchina (boxes-autorimesse) dovranno essere:
  - a) superficie minima per box singolo con accesso diretto dall'esterno m. 2,70 x 4,70 con apertura di larghezza non inferiore a m. 2,20;

- b) per i box chiusi accessibili da ambienti comuni dovrà assicurarsi uno spazio di manovra di larghezza non inferiore a m. 6,00 fra le pareti opposte; le dimensioni interne dovranno essere di m. 2,50 x 4,70, con apertura di larghezza non inferiore a m. 2,20;
- c) qualora si tratti di autorimesse comuni senza delimitazione muraria o fissa dei posti macchina, lo spazio totale per ogni automezzo, compreso il disimpegno, dovrà essere commisurato a mq. 20, pur conservando la larghezza minima di ml. 2,50.

#### ART. 47 - PIANI SOTTOTETTO

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,10. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume interno del vano per la superficie utile del locale.
2. I sottotetti di abitazione devono essere sempre provvisti di controtetto con strato di aria interposto di almeno cm. 15 o protetti con altri mezzi riconosciuti tecnicamente idonei con un coefficiente di conducibilità ( $\lambda$ ) non superiore a 0,10 Kcal/mq. h C° a 20° C, per difendere gli ambienti dalle influenze atmosferiche.
3. Sarà ammessa – dietro parere della competente USL - una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

#### ART. 48 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

1. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti (fermo restando quanto previsto al comma 5) e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
2. Le camere da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
4. Le camere da letto, il soggiorno, la cucina, e tutti i locali di abitazione in genere devono essere provvisti di finestra apribile.
5. L'alloggio per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28; l'alloggio per due persone deve avere una superficie minima non inferiore a mq. 38.
6. I disimpegni ed i corridoi qualora la loro lunghezza superi i ml. 10, dovranno avere illuminazione ed aerazione diretta mediante finestre.
7. Per ciascun locale d'abitazione, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non minore di mq. 1,20.
8. Per gli edifici ubicati nelle sottozone di tipo "A" o comunque classificati dal vigente Regolamento Urbanistico come di interesse storico, architettonico o ambientale, è

ammesso derogare dalle disposizioni di cui al comma precedente fino a un minimo di 1/12 della superficie del pavimento, dietro parere della competente USL.

9. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
10. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.
11. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
12. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
13. Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.
14. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa fra i 18° C e i 20° C.
15. Nella condizione di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.
16. I materiali utilizzati debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchiature comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni; il tutto nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95 e al D.C.P.M. 05.12.1997.
17. Le presenti disposizioni si applicano, oltre che ai locali di abitazione di nuova costruzione, anche ai locali esistenti oggetto di ristrutturazione e ai locali di abitazione risultanti da cambio di destinazione d'uso.

#### ART. 49 – NORME PER I LOCALI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA RESIDENZIALE

1. Per gli edifici e i locali che abbiano destinazione diversa da quella residenziale e che prevedano la permanenza di persone (laboratori artigianali e industriali e relativi locali accessori, uffici direzionali, fondi commerciali, edifici scolastici, turistico-ricettivi, locali pubblici, edifici per servizi sanitari, amministrativi, culturali, ricreativi, religiosi ecc.) si applicano le specifiche norme di settore; in mancanza di queste, valgono le norme sopra riportate per i locali di abitazione.

#### ART. 50 - FABBRICATI PER LA CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI

1. I fabbricati rurali debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli

accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

2. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Comune sentita la competente USL.

### CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

#### ART. 51 - MANUTENZIONE DELLE AREE

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed a servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
2. Dovranno essere comunque osservate le prescrizioni stabilite in sede di rilascio del permesso di costruire.
3. Il competente Ufficio comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### ART. 52 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto se compatibili con la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico. In tale caso potranno essere realizzati a mezzo Denuncia di Inizio Attività nella quale dovranno essere specificate le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
2. In caso di mancato rispetto di quanto sopra, il competente Ufficio comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

#### ART. 53 - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI.

1. Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme di sicurezza per gli impianti tecnologici.

2. Per quanto riguarda in particolare gli impianti tecnologici (impianto elettrico, di riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento, antincendio, scariche atmosferiche ecc.) alla dichiarazione di abitabilità ed agibilità dovranno essere allegate le relative dichiarazioni di conformità rese dalle Ditte installatrici ai sensi della Legge 46/90; dovrà inoltre essere allegata la certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico (Legge 10/91), anche nel caso non venga installato un impianto fisso di riscaldamento.
3. L'Amministrazione in ogni caso si riserva la possibilità di effettuare controlli in loco agli impianti.

#### ART. 54 - STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Nel caso un immobile venga sottoposto a interventi che rendano necessaria la dichiarazione di abitabilità ed agibilità secondo quanto previsto dall'art. 33 comma 2 del presente Regolamento, alla dichiarazione di abitabilità ed agibilità dovranno essere allegate le relative dichiarazioni di conformità rese dalle Ditte installatrici ai sensi della Legge 46/90 relativamente agli impianti tecnologici (impianto elettrico, di riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento, antincendio, scariche atmosferiche ecc.); dovrà inoltre essere allegata la certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico (Legge 10/91), anche nel caso non venga installato un impianto fisso di riscaldamento.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il competente Ufficio comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

## CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

### ART. 55 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. L'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, potrà autorizzare l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, impianti e simili quando essi non turbino l'ambiente e sempre che lo consentano le condizioni dei luoghi, i diritti dei proprietari confinanti e le esigenze della viabilità.
2. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 34.
3. E' vietato eseguire scavi o manomettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per impiantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fognature o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione comunale nella quale siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento di un deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. Il Comune potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

### ART. 56 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
3. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il competente Ufficio comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

## ART. 57 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

1. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentiti gli uffici competenti, e di essi è data indicazione nell'atto di concessione edilizia.
2. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni degli uffici comunali e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
3. E' vietato, senza autorizzazione del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

### ART. 58 – SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, il cartello descrittivo dei lavori di cui al precedente art. 32.
2. Ogni cantiere dovrà essere opportunamente recintato con impiego di materiali decorosi e durevoli. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione e ad avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
3. Salvo che non si tratti di lavori esclusivamente interni, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente la zona dei lavori idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

### ART. 59 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo e molestia sia per gli operai che per i terzi e comunque con osservanza delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni.
2. Le macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza preventiva autorizzazione comunale.

4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il competente Ufficio comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione delle assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### ART. 60 - SCARICO DEI MATERIALI. DEMOLIZIONI. NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione comunale e qualora non intralci il pubblico transito.
5. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dal suolo pubblico su cui è avvenuto il deposito.

#### ART. 61 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

1. L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) ed il responsabile del cantiere, debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.
2. Il Comune potrà controllare, attraverso i propri funzionari e agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### ART. 62 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento e riportato allo stato preesistente.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

3. In caso di inadempienza il competente Ufficio comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

##### ART. 63 - SANZIONI

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del responsabile del competente Ufficio comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo le opere e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del responsabile del competente Ufficio comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza il competente Ufficio comunale può disporre la decadenza delle autorizzazioni o degli altri titoli abilitativi e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre segnalare i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini e Collegi professionali.

##### ART. 64 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

1. Il competente Ufficio comunale potrà, per motivi di pubblico interesse, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o 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.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di interventi di ristrutturazione o di restauro o di trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

##### ART. 65 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

2. I lavori già iniziati in base a permessi, concessioni, autorizzazioni o Denunce di Inizio Attività di data antecedente potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.