

Elaborato

8

Regolamento Edilizio

ULTIMA MODIFICA COME DA DELIBERA CONSILIARE N. 35 DEL 30/09/2014



Sindaco

ing. Maurizio Colman

Progettista

ing. Silvia Dall'Igna

Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente:

arch. Pier Antonio dal Brun

Gruppo di lavoro:

ing. Silvia Dall'Igna
ing. Giampietro Dall'Igna
ing. Luca Zanella
ing. Lisa Carollo
dott. geol. Claudia Centomo

PARTE I - NORME GENERALI.....	<u>3</u>
ART. 1 - CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	<u>3</u>
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	<u>3</u>
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI.....	<u>3</u>
PARTE II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	<u>4</u>
CAPITOLO I – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI.....	<u>4</u>
ART. 4 - TITOLI ABILITATIVI	<u>4</u>
ART. 5 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	<u>4</u>
ART. 6 – PERTINENZE ED ACCESSORI.....	<u>7</u>
ART. 7 - OPERE PRECARIE.....	<u>7</u>
CAPITOLO II - DESTINAZIONE D'USO.....	<u>8</u>
ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO.....	<u>8</u>
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI.....	<u>8</u>
CAPITOLO Iii - Domanda e rilascio di permesso di costruire o DIA.....	<u>9</u>
ART. 10 - SOGGETTI AVENTI TITOLO.....	<u>9</u>
ART. 11 - DOMANDE DI TITOLO ABILITATIVO: FORMA - CONTENUTO.....	<u>10</u>
ART. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	<u>11</u>
ART. 13 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA.....	<u>14</u>
ART. 14 - PARERI / VISTI / NULLA OSTA DI ALTRI ENTI.....	<u>14</u>
ART. 15 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO.....	<u>15</u>
ART. 16 - SILENZIO ASSENSO.....	<u>15</u>
ART. 17 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	<u>16</u>
ART. 18 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.....	<u>17</u>
Capitolo IV - ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI.....	<u>18</u>
ART. 19 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'.....	<u>18</u>
ART. 20 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI.....	<u>18</u>
ART. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	<u>19</u>
ART. 22 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	<u>19</u>
ART. 23 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	<u>20</u>
ART. 24 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE.....	<u>20</u>
Capitolo V - VALIDITA', DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	<u>21</u>
ART. 25 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	<u>21</u>
ART. 26 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	<u>21</u>
ART. 27 - VARIANTI MIGLIORATIVE.....	<u>22</u>
Capitolo VI - INIZIO DEI LAVORI.....	<u>23</u>
ART. 28 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	<u>23</u>
ART. 29 - DIRETTORE DEI LAVORI.....	<u>23</u>
ART. 30 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	<u>24</u>
ART. 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	<u>24</u>
ART. 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	<u>24</u>
ART. 33 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	<u>25</u>
Capitolo VII - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI.....	<u>26</u>
ART. 34 - VISITE DI CONTROLLO.....	<u>26</u>
ART. 35 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	<u>26</u>
ART. 36 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE.....	<u>27</u>

Capitolo VIII- CERTIFICATI D'USO.....	29
ART. 37 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO.....	29
ART. 38 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'.....	29
Capitolo IX – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	31
ART. 39 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	31
ART. 40 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	31
ART. 41 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	32
PARTE III - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	34
ART. 42 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	34
ART. 43 - AGGETTI E SPORTI.....	34
ART. 44 - SCALE ESTERNE.....	34
ART. 45 - PORTICI E MARCIAPIEDI.....	35
ART. 46 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	35
ART. 47 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	36
ART. 48 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'.....	37
ART. 49 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....	37
ART. 50 - RECINZIONI.....	37
ART. 51 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI.....	38
ART. 52 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	39
ART. 53 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....	39
ART. 54 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.....	40
PARTE IV - TUTELA IGIENICO - SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA.....	41
CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE.....	41
ART. 55 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	41
ART. 56 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	41
ART. 57 - LOCALI ABITABILI.....	42
ART. 58 - LOCALI AD USO COLLETTIVO.....	43
ART. 59 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI.....	43
ART. 60 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	44
ART. 61 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	44
ART. 62 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	44
ART. 63 - RIFORNIMENTO IDRICO.....	45
CAPITOLO II - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI.....	46
ART. 64 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	46
ART. 65 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI.....	46
ART. 66 - OPERE PROVVISORIALI.....	46
ART. 67 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	46
ART. 68 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO.....	47
ART. 69 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE.....	48
ART. 70 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA.....	48
ALLEGATO A - SCHEDA TEMATICA EDILIZIA CIVILE.....	50
PARTE V - NORME FINALI.....	53
ART. 71 - NORME ABROGATE.....	53
ART. 72 - POTERI DI DEROGA.....	53
ART. 73 - INTERVENTI D'UFFICIO.....	53
ART. 74 - SANZIONI.....	53

PARTE I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina le attività comportanti trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attività.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrastante con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento.

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali dello Stato e della Regione del Veneto.

ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'art. 29 della LR 11/2004

ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

Il responsabile del servizio può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

Si richiamano, inoltre, le vigenti disposizioni di legge in tema di competenze e di responsabilità degli operatori in campo edilizio.

PARTE II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO I – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI

ART. 4 - TITOLI ABILITATIVI

Nel presente Regolamento, con la dizione “Titoli abilitativi” si intendono comprese le comunicazioni da parte del privato di DIA SCIA. La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita richiesta di permesso a costruire, DIA o SCIA o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi statali.

ART. 5 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono essere eseguite senza preventivo titolo abilitativo e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le seguenti opere:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi su terreno privi di fondazione, e filo metallico o stanghe orizzontali.
- b) Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti da ordinanze emanate dal Sindaco. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
- c) Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Sindaco o dalla Autorità Giudiziaria.
- d) Costruzioni precarie e le usuali piccole protezioni per animali domestici (canile, pollaio, ecc.).
- e) Protezioni stagionali.
- f) Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).
- g) Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- h) Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- i) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.

- j) Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- k) L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti (G.P.L.) di capacità complessiva non superiore a 13 mc, interrati o fuori terra, comprensiva di recinzione di protezione.
- l) Le installazioni di pannelli solari e fotovoltaici nonché le installazioni di pompe di calore ed altri impianti tecnologici ricadono negli interventi di manutenzione ordinaria e sono subordinate, oltre che alla comunicazione preventiva, ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti se non ubicati all'interno del Centro Storico. La conformità dell'opera dovrà essere esplicitamente attestata dal proprietario e dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla DM 37/08.
- m) La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno previsti dall'art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04

Nel rispetto, dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, stabilite dal presente regolamento all'art. 77 c. 4, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro;
- f) gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. Detti elementi di arredo consistono in:
 - caminetti;
 - manufatti in legno, strutture leggere o simili, limitati ad uno per edificio residenziale, aventi superficie massima di 6 mq con altezza media di 2,20 m;
 - gazebo o chioschi da giardino e simili con struttura metallica o lignea leggera e facilmente rimovibile, completamente aperti e copribili con tendaggi, sempre limitati ad uno per edificio, aventi superficie massima di

16 mq e purché non destinati ad attività commerciale e non adibiti a garage;

- protezioni per animali domestici (ricoveri per cani, pollai, voliere, ecc), realizzati con pali e rete metallica su tutti i lati, coperte fino al limite massimo di 8 mq.

Gli arredi da giardino sopra elencati non vengono considerati rilevanti dal punto di vista della volumetria, tuttavia dovranno rispettare le norme sulle distanze previste dall'art. 873 del Codice Civile.

Le strutture quali "pompeiane" ed i pergolati in genere, realizzabili nello spazio scoperto privato di pertinenza di un edificio ed entro il limite massimo di 1/3 della superficie coperta del fabbricato, sono assentite previa presentazione di segnalazione certificata di inizio attività. Tali manufatti, per non costituire superficie coperta e volumetria, dovranno essere realizzati con strutture leggere (se in legno, sezione massima cm. 16x16) e facilmente rimovibili, essere privi di copertura (sono ammessi tendaggi ombreggianti) ed essere aperti lateralmente. Inoltre dovranno avere altezza non superiore a 3,00 m. e gli elementi superiori della struttura dovranno essere orizzontali, salvo deroghe preventivamente richieste e concesse per motivate straordinarie ragioni di ordine costruttivo o di inserimento nel contesto.

I manufatti sopra elencati dovranno distare dai confini di proprietà almeno m. 3,00, calcolati dai sostegni verticali. Dovranno inoltre rispettare la distanza dal confine stradale di m. 5,00.

Elementi di arredo da giardino aventi caratteristiche costruttive diverse o dimensioni superiori a quelle sopra specificate, sono soggetti ai limiti di volumetria, superficie coperta, distanze, ecc. e necessitano di titolo edilizio abilitativo.

L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, qualora necessario.

ART. 6 – PERTINENZE ED ACCESSORI

Sono pertinenze o accessori i manufatti separati o anche aderenti all'edificio principale che siano ad esso funzionali in conformità con quanto previsto dall'art. 817 c.c.

In particolare sono pertinenze le opere che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale ma che hanno con tale edificio un rapporto di dipendenza funzionale.

Sono accessori gli interventi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo possibile un loro uso autonomo e separato.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua, ecc. cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrato, ecc.

Non si considerano comunque accessorie le costruzioni che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale.

ART. 7 - OPERE PRECARIE

Si considerano precarie o temporanee le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni semplici; "barchi" per fieno. ecc.).

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più' anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

CAPITOLO II - DESTINAZIONE D'USO

ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso specifiche sono quelle indicate per ogni singola zona delle Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto riguarda i fabbricati, la destinazione viene definita in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.01.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico - sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n. 10 del 1977.
3. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi a ciò finalizzati e necessari, è soggetto a permesso di costruire ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art.10 Legge n. 10/1977.
4. Il Responsabile del servizio ha facoltà di autorizzare in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale a sensi dell'art. 92 lettera a) L.R. n. 61/1985, con esclusione degli edifici autorizzati a sensi della L.R. n. 24/1985 e qualora sia limitato ad una superficie non superiore al 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare interessata.
5. L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio e con le caratteristiche della zona.
6. La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

CAPITOLO III - DOMANDA E RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA

ART. 10 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di permesso di costruire o DIA per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile e dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della permesso di costruire o titolo abilitativo.

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare la attribuzione del diritto.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. Il titolare di servitù prediale coattiva o Volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù' attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo.
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c.;
7. l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. 11/2004;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.I.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo dopo il compimento di tale formalità.

ART. 11 - DOMANDE DI TITOLO ABILITATIVO: FORMA - CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio di titolo abilitativo vanno indirizzate al Sindaco sportello per l'edilizia compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

1. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
2. Individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento con precisazione delle dimensioni effettive;
3. Indicazione del progettista, suo domicilio e codice fiscale;
4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico - ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori e relativi codici fiscali;
6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente;
7. elenco degli allegati;
8. data e sottoscrizione del richiedente.

Alla domanda devono essere allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere il titolo abilitativo
- b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo articolo "norme per la presentazione dei progetti". Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a permessi decaduti, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune.
- c) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla - osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.).
- d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del titolo abilitativo.

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 10 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciato titolo abilitativo previo deposito del titolo di acquisto.

Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il

parere non equivale a titolo abilitativo; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

ART. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Salvo i casi in cui si prevede la consegna degli elaborati per via telematica, I disegni devono essere datati e depositati almeno in duplice copia cartacea, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria aereofotogrammetrica della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento, nonché l'esistenza e le destinazioni d'uso dei fabbricati in un raggio di 250 ml. e di eventuali allevamenti zootecnici in un raggio di 500 ml.;
- b. una planimetria catastale;
- c. una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano degli Interventi vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b. planimetria in scala 1:500 rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

- c. planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e. pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g. almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i. planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j. riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- k. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi delle Norme Tecniche Operative, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata al parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE

- a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui al DLgs 42/2004 è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

- a. planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50;

- c. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. l'indicazione dei materiali impiegati.

PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE:

- a. planimetria quotata, in scala 1:500;
- b. prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c. indicazione di materiali e di colori.

PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- a. planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, e delle opere idrauliche, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi;

PER LE MOSTRE E DEPOSITI:

- a. planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

PER LE DEMOLIZIONI:

- a. piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- a. per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso se di tamponamento e di colore giallo se di demolizione o con apposite retinature.

Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI:

- a. Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Responsabile del servizio in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

ART. 13 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi consultivi del comune.

L'istruttoria delle domande di Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovrà essere effettuata secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio della concessione.

ART. 14 - PARERI / VISTI / NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

Qualora ai fini del rilascio di Permesso di Costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

Qualora le domande ottengano la approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Responsabile del servizio adotta le definitive determinazioni.

ART. 15 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Si richiama la legislazione vigente.

La decisione del Responsabile del servizio sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

Quando il Responsabile del servizio accoglie la domanda in difformità degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione per mezzo di documento separato dal proprio provvedimento, che resterà agli atti.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Il permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

Nel provvedimento sindacale possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

Il permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, la realizzazione degli accessi descritti nelle tavole di progetto.

ART. 16 - SILENZIO ASSENSO

Ai titoli autorizzativi è applicabile il termine per la formazione del silenzio-assenso esclusivamente nei casi previsti da vigenti disposizioni di legge.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio del permesso di costruire o titoli abilitativi. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data, nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

Il Dirigente può comunque disporre un'ispezione, anche successivamente alla formazione del silenzio assenso, ed assumere gli eventuali provvedimenti in autotutela.

Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso è condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.

ART. 17 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio competente al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, secondo la procedura di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica da parte del Responsabile del procedimento.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del permesso di costruire a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare del permesso di costruire e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici, secondo la vigente normativa sull'accesso agli atti (legge 241/90 e successive modifiche).

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche di detto provvedimento. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso di costruire.

Per quanto attiene l'integrazione delle fonti di energia rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, ai fini del rilascio del relativo titolo edilizio si applicano le disposizioni del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso

dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”.

ART. 18 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile del servizio in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità della concessione in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Responsabile del servizio con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

CAPITOLO IV - ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI

ART. 19 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

1. Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dal permesso di costruire, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia.
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per il permesso di costruire relativo ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità dell' originario permesso e conformi all'originario progetto.
6. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

ART. 20 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi previsti dalle vigente legislazione Statale o Regionale e dalle deliberazioni Comunale in materia.

In particolare:

- a. Nei casi di ricostruzione di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, sono dovuti gli oneri di ristrutturazione. Eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni.

- b. Non sono dovuti oneri, ai sensi dell'art. 9 Legge n. 10/1977 per interventi su edifici unifamiliari il cui volume non sia superiore a mc. 600, e per loro ampliamenti fino al limite del 20% del volume preesistente: gli oneri sono quindi dovuti solo per il volume eccedente al predetto limite.
- c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

ART. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il Responsabile del servizio può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

La convenzione è ammessa per unità edilizie ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

ART. 22 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione.

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscano funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

Nel caso in cui il valore delle opere realizzate superi l'onere derivante dall'applicazione tabellare di cui alla vigente legislazione, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente: lo scomputo totale o parziale è ammesso soltanto tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

Per le aree oggetto di intervento urbanistico convenzionato la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutabili secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle.

ART. 23 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato, in base alle leggi Statali e Regionali vigenti e alla deliberazione di Consiglio Comunale.

L'importo è corrisposto con le modalità e garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

ART. 24 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione, secondo le leggi e deliberazioni vigenti in materia.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

E' considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

CAPITOLO V - VALIDITA', DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 25 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Per la validità del permesso devono essere fissati i termini di invio e di ultimazione di lavori così come stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Il termine di validità della concessione o autorizzazione viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposito permesso per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni se il progetto rimane invariato.

I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

ART. 26 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso ad edificare, anche tacitamente assentite, può essere annullato per motivi di legittimità e per vizi che inficino la validità del provvedimento sin dall'inizio.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del servizio può eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile del servizio con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del permesso. Il provvedimento deve essere preceduto dalla sospensione dei lavori.

ART. 27 - VARIANTI MIGLIORATIVE

Nel caso di concessioni illegittime ma non annullabili secondo quanto indicato al precedente articolo, o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace, è possibile il rilascio di concessioni per varianti migliorative, e cioè quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

CAPITOLO VI - INIZIO DEI LAVORI

ART. 28 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

- 1) comunicare al Responsabile del servizio i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto, con relativi codici fiscali;
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo eventualmente il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - a) la natura dell'intervento;
 - b) il nome del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c) il titolare del permesso di costruire e gli estremi dello stesso;
 - d) indicazione delle ditte esecutrici degli impianti ai sensi del DM 37/2008
- 4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 - b) denuncia per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla - osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
 - c) copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile del servizio può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

ART. 29 - DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi relativi ad opere soggette a permesso di costruire, denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, che possano interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di titolo abilitativo, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del servizio dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 30 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Si richiama quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza nei cantieri.

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti a luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

ART. 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Responsabile del servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua, se possibile, sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

ART. 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'inizio e termine dei lavori sono regolati dall'art. 15 del DPR 380/2001.

Entro un anno decorrente dalla data di rilascio del permesso di costruire (notifica del provvedimento), pena la decadenza, deve darsi inizio ai lavori.

La data di ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dal loro inizio, salvo le eccezioni previste dall'art. 15 comma 2° del D.P.R. 380/2001, e corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare agibile l'opera attuata. un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.

La proroga potrà essere richiesta per un periodo non superiore ad un anno.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione concernente la parte non ultimata.

Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo l'inizio e l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro il termine finale di tre anni o quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma.

La concessione e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dalla presente legge.

ART. 33 - ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento.

Ogni variante deve essere preventivamente assentita precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza non superiore al 2% in altezza, distacchi, cubature o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile del servizio in particolare sulle cause del crollo. Il Responsabile del servizio, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

CAPITOLO VII - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

ART. 34 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Responsabile del servizio esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili. Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.
2. Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Sindaco e alla Autorità giudiziaria. Il Responsabile del servizio potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire, DIA o SCIA con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

ART. 35 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Si richiama l'art. 27 e successivi del DPR 380/2001

Il Responsabile del servizio ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 28.4.
- b) Esecuzione dei lavori privi di permesso di costruire, Dia o Scia o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
- c) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nel titolo abilitativo.
- d) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
- e) Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso. Entro 45 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), ai soli fini della loro personale responsabilità, il Responsabile del servizio adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può

consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.

Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 45 giorni e fino all'adempimento delle attività prescritte.

Il Responsabile del servizio ha l'obbligo di ordinare la sospensione dei lavori nei soli casi previsti da norme primarie; negli altri casi l'ordinanza è facoltativa.

Per ogni ulteriore disposizione si richiama l'art. 27 del D.p.r. 380/2001.

ART. 36 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità anche parziali, dal permesso di costruire, il Responsabile del servizio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire o ripristinare.
2. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda. Il permesso di costruire in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.
3. Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Responsabile del servizio, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.
 4. In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva.
5. I provvedimenti comunali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.
6. Se nella vigente legislazione non sono indicati precisi termini entro i quali adottare i vari provvedimenti repressivi, il Responsabile del servizio dovrà procedere non appena reso edotto che è stata istruita la pratica e predisposti gli atti da parte dei dipendenti uffici, salvo che la Amministrazione Comunale non ritenga necessario acquisire particolari informative o accertamenti in relazione a casi specifici. Il

procedimento sanzionatorio può essere sospeso se pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

CAPITOLO VIII - CERTIFICATI D'USO

ART. 37 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i documenti come prescritto all'art. 24 del D.p.r. 380/2001 e ogni altra documentazione prevista dalla legislazione vigente.

- a) certificato di collaudo statico in ossequio alla Legge 05.11.1971 n. 1086.
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto.
- c) dichiarazione di conformità degli impianti alle norme di cui all'art. 9 della Legge 5.3.1990, n. 46, rilasciata dall'impresa installatrice regolarmente abilitata ai sensi dell'art. 2 della suddetta legge.
- d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato.
- e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati.

Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

ART. 38 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Prima di occupare i locali oggetto di permesso di costruire o D.I.A. o SCIA nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato di agibilità previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Alla domanda di agibilità vanno allegati il certificato di regolare esecuzione con il quale il Direttore dei lavori, sotto la propria responsabilità dichiara la regolare esecuzione e ultimazione delle opere, la conformità della costruzione al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, nonché la restante documentazione prevista dal citato articolo.

Il Responsabile del Servizio, acquisita la domanda di rilascio di certificato di agibilità può verificare, nei 30 giorni successivi, la sussistenza delle necessarie condizioni igienico - sanitarie e la conformità delle opere al progetto approvato. Il Responsabile del Servizio può comunque disporre un'ispezione, anche successivamente al rilascio del certificato di agibilità o alla formazione del silenzio assenso, e dichiarare la non agibilità dell'immobile nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di agibilità.

Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico - sanitarie diverse da quelle precedenti.

Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: Legge n. 319/1976; rifiuti solidi: D.P.R. 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: D.P.R. 303/1956 ecc.).

In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo delle relative forniture. E' tuttavia consentito l'allacciamento ai servizi per prova impianti, con durata massima di 30 giorni.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Per gli immobili ad uso abitativo sprovvisti del certificato di agibilità o rilasciato in data anteriore al 13.03.1990, all'atto di costituzione di un diritto reale o di un rapporto obbligatorio per il quale sia prevista la "Comunicazione di cessione fabbricato" (di cui all'art. 12 del D.I. 21.03.1978, n. 59, convertito in Legge 18.05.1978, n. 191), è fatto obbligo al venditore/locatore di allegare a detta comunicazione la "dichiarazione di conformità" ovvero la "dichiarazione di rispondenza" ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, relativa a tutti gli impianti presenti nell'immobile oggetto di cessione. In alternativa, limitatamente agli atti di trasferimento quali compravendita donazione, permuta ecc. riguardanti la casistica di immobili sopra descritta, dovrà essere allegata un'autocertificazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 sottoscritta dal venditore e dall'acquirente attestante che gli impianti non sono a norma e che l'acquirente si assume l'onere per l'adeguamento alle norme di sicurezza di tali impianti. Tale seconda possibilità non potrà essere utilizzata in caso di contratti di affitto. In tutti i casi di mancanza o di incompleta documentazione, il Consorzio di polizia locale ed il Servizio tecnico comunale effettueranno verifiche ai sensi del presente regolamento.

CAPITOLO IX - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Art. 39 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione locale per il paesaggio è competente ad esprimere pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dall'art. 146 del Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

Sono soggetti all'esame della commissione:

- le richieste di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore di edifici ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincoli paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- piani/strumenti urbanistici attuativi, riguardati zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del D. lgs. 42/2004;
- comparti edificatori, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004;
- gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del D. lgs. 42/2004;

La Commissione locale per il paesaggio può indicare modifiche da apportare al progetto che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni in ordine al vincolo paesaggistico vigente sull'area ed in ogni caso con l'ambiente in cui la costruzione verrà a sorgere.

L'Amministrazione comunale e gli uffici competenti potranno avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere sull'aspetto esteriore e sull'inserimento nel contesto per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal D. Lgs. 42/2004 e dalla normativa regionale.

Fino alla nomina della prima Commissione locale per il paesaggio rimangono in carica i componenti esperti in materia ambientale di cui alla L.R. 63/1994 con le competenze già attribuite, salvo il caso di sopravvenuta incompatibilità.

I pareri della Commissione locale per il Paesaggio non sono vincolanti per il Responsabile del servizio.

Art. 40 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione è composta da 3 componenti come di seguito descritto:

- a. Il Responsabile del Servizio lavori pubblici o suo delegato in qualità di responsabile del procedimento relativamente alle autorizzazioni paesaggistiche, membro di diritto che funge da Presidente;

- b. due componenti, nominati con deliberazione del Consiglio comunale esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea magistrale o diploma di laurea (vecchio ordinamento) attinente alla tutela paesaggistica, alla storia dell'arte e dell'architettura, al restauro, al recupero e al riuso dei beni architettonici e culturali, alla progettazione urbanistica e ambientale, alla pianificazione territoriale, alle scienze agrarie o forestali e alla gestione del patrimonio naturale. I candidati devono essere in possesso di qualificata, pluriennale e documentata esperienza nella materia di tutela del paesaggio.

La nomina dei componenti esperti, previa verifica del possesso dei requisiti sopra descritti, avviene in forma segreta con voto limitato a uno.

I componenti, restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza valida giustificazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione di consiglio comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.

Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della commissione.

Non possono essere nominati a fare parte della commissione:

- coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'Amministrazione comunale (Consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
- i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare;
- parente di primo secondo, terzo e quarto grado, affine, adottante o adottato, di altro componente la commissione stessa.

Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale ed il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, partecipa alla seduta, senza diritto di voto, il Responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente o suo delegato, con funzioni di segretario.

Art. 41 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del presidente. L'avviso di convocazione è comunicato (tramite e-mail o PEC) ai componenti almeno due giorni prima della data di fissazione della riunione. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del presidente, del segretario e di almeno un altro componente.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti e, in caso di parità, ha prevalenza il voto del presidente.

Qualora il presidente sia impossibilitato a partecipare alla commissione, assume la presidenza della commissione una figura a ciò delegata dal responsabile del settore tra i propri collaboratori con la prescrizione che tale delegato non può svolgere, all'interno del comune, funzioni di natura urbanistico edilizia.

Quando la Commissione sia chiamata ad esprimere la propria valutazione in relazione a istanze presentate da uno dei componenti della stessa o dai loro parenti ed affini fino al 4° grado, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, relativi all'istanza. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I pareri della Commissione devono essere motivati.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al presidente, o convocare, qualora la Commissione ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il presidente ha facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dai componenti e dal presidente.

I componenti della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

PARTE III - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 42 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

L'organizzazione generale urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è contenuta nelle tavole di progetto e nelle norme del P.I.

Se vi fosse discordanza tra le tavole di piano o tra grafici e norme, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme e, in subordine, nelle planimetrie a scala inferiore. Nel caso di discordanza tra R.E. e N.T.A. prevalgono le ultime.

ART. 43 - AGGETTI E SPORTI

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, devono rispettare la seguente disciplina:

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a ml. 2,70 dal piano sottostante.
Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 5 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di ml. 1,20.
2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. I serramenti collocati ad altezza inferiore a ml. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
3. Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 (venti) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità se ubicate in centro storico.
Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 2 del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore a ml 3, e devono conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme antiche.

ART. 44 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino al primo piano fuori terra, inteso come livello superiore al piano terra o rialzato, e comunque non oltre l'altezza massima di ml. 4,50 dalla quota di riferimento.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.I.

ART. 45 - PORTICI E MARCIAPIEDI

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml.1,80 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.
2. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile del servizio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
3. Se non diversamente concordato, Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

ART. 46 - COSTRUZIONI INTERRATE

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie. Sono vietate la residenza, le destinazioni produttive, commerciali e di servizio, od altri usi che prevedano lo stazionamento di persone salvo possibilità di deroga, concedibile previo parere favorevole dell'Asl qualora vengano assicurate condizioni equivalenti ai locali fuori terra; sono consentiti magazzini e locali di servizio all'attività principale sovrastante.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo con misura riferita all'estradosso del solaio di copertura, calcolata nel punto più sfavorevole e non come media. Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone edificabili devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore. In sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa che per almeno 5 ml. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; nel tratto residuo può giungere

ad una pendenza massima del 20% e le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

ART. 47 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

- 1) Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, depositi, ecc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale. Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico - compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale già esistente.
- 2) In eccezione agli indici di edificabilità ed escluse le zone A ed E, è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste. Tali costruzioni, oltre alla distanza minima dalle strade, devono rispettare solo la distanza minima di ml. 5 tra fabbricati, purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a ml. 2,50 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq. e un massimo di 18 mq. per ogni singola unità abitativa.
Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto o comunque nelle immediate vicinanze, di proprietà della ditta richiedente.
Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere unitario.
Il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.I.
- 3) Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. Le porte devono avere feritoie in alto ed in basso, di dimensioni adeguate ed assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento). E' fatto divieto di far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonché tubazioni della distribuzione del gas metano.
Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico.
Per le autorimesse dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti dal D.M. 01.02.1986 e delle altre specifiche norme di legge.
- 4) L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta tagliafuoco e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico. Il locale autorimessa non può comunicare direttamente con locali abitativi (soggiorno, cucina, ...) pertanto in tale eventualità va previsto un disimpegno ventilabile.

ART. 48 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

ART. 49 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con il permesso a costruire per la edificazione del fabbricato.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

L'accumulo temporaneo di materiale di scavo o di riporto su terreni aperti è consentito con specifico permesso di costruire, in ogni caso il luogo dovrà essere adeguatamente recintato e protetto.

Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di ml. 2,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a ml. 2, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

ART. 50 - RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate o in muratura di altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50.

L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore compreso lo zoccolo, a ml. 1,50. La parte cieca non deve superare ml. 0,50. Per le siepi si fa riferimento alle norme del c.c.

Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, l'altezza massima può essere di ml. 3,00 purché a rete metallica grigliata affiancata a siepi sempre verdi ed alberature.

In ogni caso le recinzioni non devono causare impedimento alla visibilità della strada per gli utenti della stessa.

Nel territorio rurale le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o

in materiali plastici. Per la zona agricola E1 valgono le indicazioni riportate nello specifico articolo delle NT.

Per particolari motivi di carattere tecnico - funzionale il Responsabile del servizio può autorizzare materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

In ogni caso salve situazioni già precostituite, le recinzioni devono distare almeno ml. 1,00 dal margine della carreggiata delle strade pubbliche o di uso pubblico. La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata e oggetto di manutenzione a cura del proprietario frontista. Il Responsabile del servizio può esercitare i poteri sostitutivi. Fermo stante quanto sopra, all'interno delle zone residenziali di tipo B, C1 e C2, in corrispondenza dell'accesso carraio la recinzione dovrà distare dal limite della proprietà pubblica almeno ml. 2,50. Il Responsabile del servizio può prescrivere diverse forme di arretramento (minori o maggiori) qualora motivi di più razionale organizzazione lo richiedessero.

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

ART. 51 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali ed gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

L'affissione dei manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

ART. 52 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale scopo il Responsabile del servizio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile del servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

ART. 53 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Responsabile del servizio ha la facoltà di imporre:

- la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc.;
- la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
- la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.

Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione con il Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

Il Responsabile del servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

ART. 54 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi di massima.

La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui e con caratteristiche proprie dell'ambiente. Le coperture devono essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle degli edifici circostanti. La cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti; il sottosperto deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui.

Le pareti esterne devono essere trattate con intonaci e con tinteggiature tradizionali.

I parapetti di protezione devono essere realizzati con materiali e forme in accordo cromatico con le facciate.

La trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica degli edifici che compongono la stessa cortina edificata, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti.

I muri di contenimento, di controripa o di scarpata o eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietra del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico.

Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre possibilmente in condotti sotterranei.

Le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale; sono assolutamente vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato; le semplici legnaie possono essere realizzate nelle forme tradizionali senza pareti laterali e con sola copertura in legno.

PARTE IV - TUTELA IGIENICO - SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ART. 55 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile di settore Igiene Pubblica dell'ULSS o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli e opportuno che l'edificio abbia un preciso orientamento e che i locali siano disposti in funzione delle destinazioni d'uso. Per la disposizione dei locali interni si suggerisce, indicativamente, che gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita quotidiana siano rivolti a sud per usufruire maggiormente di luce e calore. In caso di situazioni orograficamente sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.

ART. 56 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile del servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla Legge 13.07.1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere ad almeno 10 ml. di distanza da finestre di altri immobili.

Il Responsabile del servizio fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 57 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, taverna, ecc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 per locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente purché il Responsabile SIP dell'ULSS o suo delegato non accerti particolari carenze igienico - sanitarie.
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento.
- d) altezza media dei sottotetti, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori;
- e) le cucine dovranno essere dotate di opportuni impianti di esalazione a filtraggio di fumi.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti, anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso. In particolare, negli alloggi preesistenti, e per loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici e altezze preesistenti nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici. Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

Per le abitazioni fruente di contributo Statale, vanno applicate le specifiche disposizioni che le riguardano.

Nel caso di soppalchi, l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere di almeno 2,70 ml., con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,20 ml. riducibili, nel caso di sottotetti, a ml. 2,00 e purché l'altezza media nel soppalco non sia inferiore a 2,20 ml.

ART. 58 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali nei limiti delle seguenti prescrizioni;

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minimo di 5 ricambi ora.

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, riducibile a ml. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui funzionalmente collegati. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie del locale e abbiano le altezze minime previste dal comma precedente.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti, purché siano garantiti requisiti igienico - sanitari adeguati allo specifico utilizzo.

ART. 59 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale che servono più di due alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie non inferiore a 1/12 della superficie del vano scale. E anche ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/6 di quella del vano scala.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle dimensioni originarie.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e sia assicurata una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e non devono essere scalabili. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni della Legge n. 13/1989 e successive modifiche o integrazioni.

ART. 60 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, salve eventuali prescrizioni speciali.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni relative alla protezione dall'umidità.

Debbono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

ART. 61 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia, con superficie minima di 4,5 mq. e finestratura apribile non inferiore a mq. 1.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,60.

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto. Per i secondi servizi è inoltre consentita l'installazione in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione.

ART. 62 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; la ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni di altri proprietari.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili, lontane almeno 30 ml. da pozzi, acquedotti, serbatoi di acqua, e dalle abitazioni. Su parere del Responsabile SIP dell'ULSS, o suo incaricato, le suddette distanze possono

essere adeguatamente incrementate in relazione alla entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione. Il Responsabile del servizio, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS, o suo incaricato, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni di cui all'articolo "allevamenti zootecnici intensivi" delle NT

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di osservare le distanze di natura igienico - sanitaria per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludano ogni pericolo di inconvenienti igienico - sanitari.

ART. 63 - RIFORNIMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane. Il Sindaco, sentita la C.E.O. e il Responsabile di settore U.L.S.S. può imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi edilizi su edifici già esistenti. Può altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

CAPITOLO II - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

ART. 64 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Per una maggiore garanzia della staticità degli edifici nella progettazione dovranno essere scrupolosamente osservati i parametri previsti per la zona sismica 3.

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, specialmente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni parte dell'edificio.

ART. 65 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

ART. 66 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi - aperti a pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile del servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ART. 67 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è

obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune. Gli angoli sporgenti dagli assiti o da qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Devono sempre essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazioni di ristagni d'acqua.

ART. 68 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico o di uso pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione; la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e le attrezzature per attuarli.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.

Il Responsabile del servizio ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati. I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono

dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 63.

ART. 69 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio adeguato.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.

I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati preferibilmente in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione: la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna con adeguato grado di protezione.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere adeguatamente isolati da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.

ART. 70 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA.

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla segnalazione d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della segnalazione di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di segnalazione di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata da parte del direttore dei lavori o del collaudatore delle opere subordinate a S.C.I.A. la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo e la loro conformità alla documentazione progettuale depositata allo sportello unico, allegando a tal fine anche idonea documentazione fotografica, comprovante l'effettiva realizzazione delle misure preventive e protettive di cui all'art. 79-bis della L.R. 61/85.

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

Modalità operative:

i progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato dall'art. 20 comma 1 DPR 380/01, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale:

i sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dell'allegato A alla D.G.R. 2774 del 22/09/2009; tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica dimostrante il rispetto di quanto previsto nel medesimo allegato alla D.G.R. 2774/2009.

ALLEGATO A - SCHEDA TEMATICA EDILIZIA CIVILE

1. Le zone con pericolo di caduta devono essere protette da **parapetti** con altezza minima di 100 cm, misurata in corrispondenza della punta del gradino nel caso di ringhiere di scale. In presenza di dislivelli superiori a 6 m è opportuno che il parapetto abbia altezza di almeno 110 cm. Il parapetto che protegge zone con possibile presenza di bambini o di disabili, deve essere inattraversabile da una sfera di diametro 10 cm e non favorire l'arrampicamento (rif. UNI 10809). Le finestre devono avere la soglia ad altezza di 1 m.

2. Il locali abitativi principali (residenza e direzionale) devono avere **finestratura** con caratteristiche di veduta, che assicuri un fattore di luce diurna medio (FLDm) almeno pari a 0,02-0,03 e con quota apribile almeno pari ad 1/8 della superficie in pianta del locale, distribuita in modo da favorire riscontri trasversali. I locali commerciali ed artigianali (produttivi) devono rispettare i requisiti di finestratura indicati nella DGR 1887/97. Le superfici vetrate devono essere facilmente identificabili e di documentata "sicurezza antinfortuno" (rif. norma UNI 7697 in materia di sicurezza delle vetrate e DLgs 21.03.2004 n. 172) e quelle che costituiscono barriera verso il vuoto, se non altrimenti protette, devono essere di documentata "sicurezza antisfondamento". L'apertura delle finestre dovrà risultare agevole ad altezza d'uomo (H= 1.5÷1.8 m).

3. Le **scale** in funzione della destinazione d'uso devono rispettare i seguenti valori:

	uso collettivo¹ (pubblico, condominiale,...)		uso privato principale¹		uso privato secondario²
	scale di nuova costruzione	ristrutturazione scale esistenti (solo per motivate ragioni)	scale di nuova costruzione	ristrutturazione scale esistenti (solo per motivate ragioni)	
Larghezza utile ³ minima	120 cm	110 cm	100 cm	80 cm	60 cm
Altezza corrimani	90÷100 cm	90÷100 cm	90÷100 cm	90÷100 cm	90÷100 cm
Pedata utile	30 cm	30 cm	25 cm	25 cm	22 cm
Relazione pedata/alzata ⁴	2a + p = 62÷64 cm	2a + p = 62÷64 cm	2a + p = 62÷64 cm	2a + p = 62÷64 cm	2a + p = 60÷66 cm
Raccordo tra le rampe ⁵	Pianerottolo di lato minimo pari alla larghezza della rampa	Pianerottolo di lato minimo pari alla larghezza della rampa ogni 15 gradini	Pianerottolo di lato minimo pari alla larghezza della rampa	Pianerottolo o gradini a ventaglio	Pianerottolo o gradini a ventaglio

- 1) Le rampe devono avere un numero di gradini consecutivi massimo di 15. I pianerottoli intermedi devono avere larghezza minima almeno pari alla larghezza della rampa e la lunghezza nella direzione della linea di camminamento deve essere almeno pari a p + 62 cm (pedata + lunghezza del passo in piano). I gradini, almeno in corrispondenza del bordo della pedata, devono essere del tipo antiscivolo.
- 2) Solo per collegamento a vani accessori esclusi bagni, taverna ed autorimesse.
- 3) Misurata tra interno ringhiera e parete o interno altra ringhiera, oppure tra parete e parete (rif. UNI 10803)
- 4) In corrispondenza delle linee di camminamento, misurata a 30 cm dall'interno ringhiera o dalla parete e al netto di eventuali sovrapposizioni (rif. UNI 10803) deve essere rispettata la regola 2a+p
- 5) I gradini a ventaglio, pur sconsigliati in quanto diminuiscono la fruibilità della scala, sono ammessi quando è documentato che è inscrivibile in ogni gradino un rettangolo con i lati pari alla pedata utile e alla larghezza utile e che è rispettata la pedata minima di 10 cm

Il vano scala condominiale deve essere ventilabile con finestra o lucernario di superficie di almeno 1/8 di quella in pianta del vano scale.

4. I **locali accessori carenti o privi di finestre apribili** nel rapporto di almeno 1/30 della superficie in pianta devono essere dotati di aspirazione meccanica; il dispositivo di aspirazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta (ambienti con illuminazione naturale) e garantire almeno un ricambio d'aria del locale per ogni utilizzo nei servizi igienici. Va garantita l'immissione di aria compensativa anche mediante canalizzazioni.

5. Per **gli impianti termici** devono essere rispettati i necessari requisiti di ventilazione/aerazione dei locali e di scarico dei prodotti della combustione all'esterno (di regola sopra il tetto dell'edificio), secondo la vigente normativa (DPR 412/1993 e succ.int. DM 16/04/1996, UNI 7129). Per gli apparecchi di cottura deve essere previsto l'allontanamento all'esterno dei prodotti della combustione e dei vapori/odori di cottura, captandoli mediante cappa collegata a canna di esalazione con sbocco diretto all'esterno. Gli impianti a combustione alimentati a legna o da altri combustibili solidi, sia generatori di calore sia apparecchiature per la cottura di cibi, con potenza inferiore a 35 kW devono essere installati secondo i requisiti indicati nella norma UNI 10683 del 2005. Il canale da fumo, il camino e la canna fumaria devono essere idonei al convogliamento dei prodotti della combustione, impermeabili ai fumi e adeguatamente isolati termicamente. I prodotti della combustione devono essere espulsi all'esterno, sopra il manto del tetto, con comignolo posizionato in modo da garantire un'efficiente dispersione e diluizione dei prodotti della combustione, secondo distanze indicate nella norma UNI 7129. I contenitori di GPL vanno collocati all'esterno, salvo diversa previsione delle norme vigenti.

6. L'**autorimessa** deve rispettare le norme del DM 01/02/1986. I locali abitativi (soggiorno, camera, ...) non devono comunicare direttamente con l'autorimessa e occorre quindi prevedere un vano intermedio ventilabile con finestra o canne di ventilazione. L'autorimessa deve essere separata da locali a diversa destinazione, compreso il percorso di collegamento con i locali dell'abitazione, da strutture almeno REI 60. Le comunicazioni ammissibili devono essere protette con porte metalliche piene o soluzioni equivalenti, a chiusura automatica e "a tenuta d'aria" per evitare il passaggio di gas di scarico, vapori di combustibile, ecc... La superficie di aerazione naturale complessiva (permanente+apribile) deve essere pari ad almeno 1/30 e quella permanente pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta del locale e distribuita in alto e in basso per garantire un omogeneo ricambio dell'aria; non sono ammessi né impianti a combustione, a fiamma libera o stagni, né comunicazioni dirette con locali ove si detengono o si usano sostanze infiammabili o esplosive. È ammessa la comunicazione con locali con impianti a gas metano di portata termica nominale non superiore a 35 kW, solo se protetta con porta REI 120. L'autorimessa superiore a 9 posti auto oltre a rispettare le norme del

DM 1/2/86 è soggetta a Cert.Prev.Incendi (voce 92 del DM 16-2-82).

PARTE V - NORME FINALI

ART. 71 - NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni.

ART. 72 - POTERI DI DEROGA

Si richiamano le disposizioni dell'art. 14 DPR 380/2001

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004*) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 73 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo articolo, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Responsabile del servizio farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

ART. 74 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalle leggi urbanistiche.

Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali. Il Sindaco può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi della Legge n. 142/1990 e dello Statuto Comunale.