

COMUNE DI SILIGO

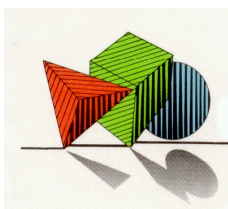
Provincia di Sassari



Piano Urbanistico Comunale

P.U.C.

Allegato alla Delibera C.C. n. del



dott. ing. arch. Gianquirico Corazza

Studio di Ingegneria e Architettura

via V. Veneto n.1

I - 09123 - Cagliari

tel / fax 070 280524

E-mail ing.corazza@libero.it

Coordinatore del Piano dott. ing. arch. Gianquirico Corazza Studio Geologico Ambientale dott. geol. Nicola Era dott. Massimiliano Pirino dott. agr. Fabio Sammiceli	Sindaco Antonio Giovanni Rassu	DATA Gennaio 2004
		AGG.TO 10 Ottobre 2004
		SCALA
		TAVOLA C

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - ATTIVITA' EDILIZIA

	pag.
Art. 1 Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.....	6
Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge.....	6
Art. 3 Sportello Unico per l'Edilizia.....	7

TITOLO II° - TITOLI ABILITATIVI

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4 Opere soggette ad autorizzazione.....	9
Art. 5 Attività edilizia libera	10
Art. 6 attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	10

CAPO II° - PERMESSO DI COSTRUIRE

SEZIONE 1 – NOZIONI E CARATTERISTICHE

Art. 7 Interventi subordinati a permesso di costruire.....	12
Art. 8 Caratteristiche del permesso di costruire.....	12
Art. 9 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....	12
Art. 10 Competenza al rilascio del permesso di costruire.....	13
Art. 11 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	13
Art. 12 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	14

SEZIONE 2 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 13	Contributo di costruzione – contributo per il rilascio del permesso di costruire	15
Art. 14	Riduzione o esonera dal contributo di costruzione	16
Art. 15	Convenzione tipo	18
Art. 16	Contributo di costruzione per opere i impianti non residenziali	19
Art. 17	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	19
Art. 18	Intervento sostitutivo regionale 21	
Art. 19	Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).....	21
Art. 20	Disciplina della Denuncia di Inizio Attività.....	23
Art. 21	Certificato di agibilità.....	24
Art. 22	Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità.....	25
Art. 23	Dichiarazione di inagibilità.....	26
Art. 24	Vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia.....	26
Art. 25	Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori e del progettista per le opere assoggettate a D.I.A. . .	27
Art. 26	Interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	28
Art. 27	Determinazione delle variazioni essenziali	30
Art. 28	Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.....	30
Art. 29	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	32
Art. 30	Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici	32
Art. 31	Accertamento di conformità	33
Art. 32	Interventi eseguiti in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività e accertamento di conformità	33
Art. 33	Interventi eseguiti in base a permesso annullato.....	34
Art. 34	Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione.....	35
Art. 35	Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione	36
Art. 36	Demolizione di opere abusive	36

Art. 37	Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	37
Art. 38	Riscossione	37
Art. 39	Sanzioni penali	37

TITOLO III° - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 40	Indici e parametri.....	38
Art. 41	Definizioni degli indici, dei parametri e degli accessori.....	38
Art. 42	Modalità di attuazione del Piano.....	47
Art. 43	Lottizzazioni di iniziativa privata.....	49
Art. 44	Lottizzazioni d'ufficio.....	51
Art. 45	Interventi nel centro urbano di impianto consolidato.....	51

TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I° - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 46	Campionature.....	54
Art. 47	Aspetto e manutenzione degli edifici.....	54
Art. 48	Aggetti e sporgenze.....	55
Art. 49	Costruzioni in arretramento.....	55
Art. 50	Arredo urbano.....	56
Art. 51	Conservazione dei fabbricati.....	58
Art. 52	Deflusso delle acque pluviali-fognoli.....	59

CAPO II° - NORME IGIENICHE

Art. 53	Isolamento della umidità.....	61
Art. 54	Isolamento termico.....	62

Art. 55	Isolamento acustico.....	62
Art. 56	Spazi interni agli edifici.....	62
Art. 57	Uso dei distacchi tra fabbricati.....	63
Art. 58	Vicoli e passaggi privati.....	63
Art. 59	Fognature, fosse Imhoff e impianti di depurazione	64
Art. 60	Scale.....	65
Art. 61	Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.....	66
Art. 62	Piani interrati.....	66
Art. 63	Piani seminterrati.....	67
Art. 64	Piani terreni.....	67
Art. 65	Piani sottotetto.....	68
Art. 66	Classificazione dei locali.....	68
Art. 67	Dimensionamento degli alloggi e dei vani abitabili.....	69
Art. 68	Norme comuni a tutti i piani abitati.....	70
Art. 69	Fabbricati in zona rurale.....	71
Art. 70	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	72

CAPO III° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 71	Manutenzione delle aree.....	73
Art. 72	Deposito su aree scoperte.....	73

CAPO IV° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE

Art. 73	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	74
---------	--	----

CAPO V° - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 74	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	
---------	---	--

CAPO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 75	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	76
Art. 76	Ponti e scale di servizio.....	77
Art. 77	Scarico dei materiali-demolizioni-nettezza delle strade adiacenti ai cantieri 78	
Art. 78	Responsabilità degli esecutori di opere.....	78
Art. 79	Rimozione delle recinzioni.....	78

TITOLO V° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - CAPO UNICO

Art. 80	Linee elettriche-telefoniche e telegrafiche.....	80
Art. 81	Apposizione di indicazioni e di altri apparecchi.....	80
Art. 82	Obblighi dei proprietari circa dette opere.....	81
Art. 83	Aperture di strade private.....	81
Art. 84	Spazi, strade private a fondo cieco.....	82
Art. 85	Chiusura di aree fabbricabili.....	82
Art. 86	Decenza e pulizia delle opere destinate a giardino	82
Art. 87	Protezione di bellezze panoramiche e di edifici di pregio storico e artistico 83	
Art. 88	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.....	83
Art. 89	Locali per allevamento e ricovero animali.....	84
Art. 90	Impianti per lavorazioni insalubri.....	84
Art. 91	Salvaguardia specie arboree.....	85

TITOLO VI° - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO UNICO

Art. 92	Sanzioni e disposizioni per opere realizzate in parziale, totale difformità o in assenza di permesso o autorizzazione	86
---------	--	----

Art. 93	Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	86
Art. 95	Disposizioni transitorie.....	86
Art. 95	Applicazione del regolamento a tutto il territorio comunale.....	87
Art. 96	Abrogazione delle norme incompatibili col regolamento.....	87

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO 1° - ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1
Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Le norme e le prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, nelle cartografie e tabelle costituenti il presente Piano Urbanistico Comunale, si applicano a tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da eseguirsi nel territorio comunale di Siligo.

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano tutte quelle relative ai precedenti Regolamenti Edilizi.

Tutte le opere in corso di realizzazione e munite di regolare autorizzazione o Concessione Edilizia, nei limiti di tempo stabiliti dalla Legislazione Urbanistica vigente, non sono soggette alle norme del presente Regolamento Edilizio; qualora però i lavori in oggetto non vengano ultimati entro i termini posti nella concessione e/o autorizzazione, gli stessi saranno regolamentati secondo le disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 2
Richiamo a disposizioni generali di legge

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento Edilizio, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. Il presente Regolamento Edilizio, richiamerà fra gli altri i seguenti riferimenti di legge, se non abrogate dall'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

- D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983
- Legge Regionale n.23 del 11.10.1985;

- Legge Regionale n.45 del 22.12.1989;
- Legge Regionale n.20 del 01.07.1991;
- Legge Regionale n.23 del 07.05.1993;
- D.P.G. del 03.08.1994 n.228 (direttive per le zone agricole Art.8 L.R. del 22.12.89 n.45);
- Legge n.10 del 28.01.1977;
- Legge n.457 del 05.08.1978;
- Legge n. 127/97;
- Legge 142/90;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia)
- Legge Regionale 16 maggio 2003 n.5.

Art. 3

Sportello unico per l'edilizia

L'Amministrazione Comunale provvede, nell'ambito della propria autonomia amministrativa, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, ai sensi del capo V, Titolo II del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti tra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di autorizzazione, permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

Il suddetto ufficio provvederà in particolare:

- a) alla ricezione delle richieste di autorizzazione, denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire ed ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
- b) A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante la predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento Edilizio, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili.
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e segg. della Legge 7 agosto 1990 n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a

carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interessi di trasformazione edilizia del territorio;

- e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - normativa complementare).

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente :

- a) il parere della A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del testo unico sull'edilizia;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14 ter, 14 quater della Legge 7 agosto 1990 n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, tra gli altri:

- a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli artt. 21, 23, 24 e 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- b) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- c) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della Legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

TITOL O II°
TITOLI ABILITATIVI
CAPO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.4

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti, ai sensi della L.R. 16.05.2003 n.5 artt. 1 e 2, ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

- i) le opere di demolizione, i rinterri, gli scavi ed i movimenti di terra in genere finalizzati ad attività edilizia od altro;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) i pergolati ed i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni presso statici a carattere stagionale.

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni, sono considerate opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

E' data la facoltà di attivare gli interventi suddetti anche tramite D.I.A. di cui al Capo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ad esclusione di quelli di cui ai punti i), o) e p), il tutto secondo quanto prescritto dalla L.R. 16 maggio 2003 n.5 artt. 1 e 2.

Art. 5

Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo più restrittive disposizioni, previste ed intervenute, dalla disciplina regionale, salvo diverse normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolar modo il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti di qualunque genere che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 6

Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni

(L. 17.08.42 n.1150 Art.31 Comma3; D.Lgs 18.08.00 n.267 Art.34; D.P.R. 24.07.77 n.616 Art.81; D.P.R. 18.04.94 n.383; D.L. 05.10.93 n.398 Art.4 Comma 16 convertito con modificazioni dalla L. 04.12.93 n.493)

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio dall'art. 5 all'art. 20, non si applicano per:

- a) opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata ed coordinata di una pluralità di Amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- b) opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 18 aprile 1994 n. 383 e succ. mod.
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla valutazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999 n. 554.

CAPO II°
PERMESSO DI COSTRUIRE

SEZIONE 1
NOZIONE E CARATTERISTICHE

Art. 7
Interventi subordinati a permesso di costruire

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

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

Art. 8
Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Esso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Esso è irrevocabile e oneroso ai sensi del seguente art. 13.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi.

Art. 9

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistica – edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alle previsioni da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto del permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'Amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 10

Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e strumenti urbanistici.

Gli effetti conseguenti alla mancata determinazione, sono regolati dall'art. 4 della L.R. 20/91.

Art. 11

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione della Giunta Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto

Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento verrà data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti della densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme di Attuazione del presente strumento urbanistico, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del decreto ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444.

Art. 12

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere concordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecniche – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 - denuncia di inizio attività (art. 22 T.U.). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori non siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

SEZIONE 2
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 13

Contributo di costruzione – contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 14 seguente al comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, potrà essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della Legge 11 febbraio 1994 n. 109 e succ. mod., con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune stesso.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre i sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi;

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, e fino alla definizione delle tabelle stesse, il Comune provvederà, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale;

6. Ogni cinque anni il Comune provvederà all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano anche i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal Comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione;

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere e attrezzature culturali e sanitarie. In queste ultime sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma art. 4 legge 5 agosto 1978 n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione, in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, o in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione verrà adeguato annualmente ed automaticamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT. Il contributo afferente al permesso di costruire, comprende una quota di tale costo, variabile tra il 5 ed il 20%, determinata dalla Regione;

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Il Comune, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01, ha la facoltà di deliberare che i costi di

costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni di cui al comma 6 del presente articolo.

Art. 14

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, in relazione anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo riportata nel seguente art.15.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quello stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Per eliminare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di nuova costruzione realizzati con regolare permesso di costruire, gli oneri di edificazione sono ridotti proporzionalmente dal 20% al 100% ove per il fabbisogno energetico dell'edificio si faccia ricorso a fonti di energia rinnovabili con una soglia minima del 5% fino al 50%. Inoltre, in caso di interventi di restauro o ristrutturazione di qualunque genere su edifici esistenti, eseguiti a seguito di regolare autorizzazione, permesso di costruire o D.I.A., anche nel caso del solo rifacimento dell'impianto di termo-condizionamento, il Comune di Siligo concede, ove si faccia ricorso a fonti di energia rinnovabile, un contributo pari al 20% del costo complessivo della realizzazione di detti impianti, per un importo massimo fino a € 3.000,00 cumulabile con altri supporti finanziari regionali, statali o altro.

Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzarsi nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975 n. 153.
- b) Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

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

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

Art. 15

Convenzione tipo

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo precedente, primo comma, la Regione approva una convenzione tipo con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito al seguente comma, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione, così come definito ai sensi dell'articolo 13.

Il titolare del permesso può richiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma del presente articolo, sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 16

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri che la Regione definisce con i criteri di cui al precedente art. 13, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali o allo svolgimento di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art. 13 del presente Regolamento Edilizio, nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal precedente articolo 14, venga comunque modificata nei cinque anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 17
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art.8 del presente Regolamento Edilizio, va presentata allo sportello unico corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento Edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla normativa in vigore (parte II D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nel caso i cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico – discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e succ. mod. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento, cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri degli uffici comunali di cui all'art. 3 del presente Regolamento Edilizio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 20 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

5. Detto termine può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 20 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione già presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della domanda integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990 n.241 e succ. mod. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 25 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio entro 20 giorni dalla proposta di cui al precedente comma 3, ovvero all'esito della conferenza di servizi di cui al precedente comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità riportate nei seguenti articoli.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio – rifiuto.

9. Il procedimento previsto nel presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della Deliberazione Giunta Comunale di cui all'art. 11.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività, in particolare a quelli di seguito riportati all'art. 19 comma 6, è di giorni 60 dalla data di presentazione della domanda.

Art. 18

Intervento sostitutivo regionale

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti al precedente articolo 17, del provvedimento conclusivo al procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con raccomandata A.R., richiedere allo sportello unico che il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 10, si pronunci entro 20 giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del Procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei

successivi 20 giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio – rifiuto.

Art. 19

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 7 – interventi subordinati a permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e della disciplina urbanistico – edilizia vigente, e dell'elenco di cui all'art. 5 – attività edilizia libera, fermo restando quanto prescritto dalla L.R. 16 maggio 2003 n.5 artt. 1 e 2;

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

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A. i seguenti interventi:

a) Ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti un aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comporti mutamenti delle destinazioni d'uso;

b) Nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione, deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il

progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.;

c) Nuova costruzione qualora sia in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano – volumetriche.

La realizzazione di interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardano immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del permesso di costruire o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

4. Gli interventi di cui al precedente comma 3, sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 13 – contributo per il rilascio del permesso di costruire. La L.R. 16 maggio 2003 n. 5, da facoltà di attivare gli interventi di cui all'art. 4 del presente Regolamento Edilizio, con esclusione delle lettere i), o) e p) del primo comma, anche con D.I.A. alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto di seguito riportato :

- l'esecuzione di opere in assenza di denuncia di cui al presente comma, o in difformità da esso, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- la facoltà di procedere mediante D.I.A. non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico – artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo; nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

5. E' fatta salva la facoltà dell'interessato di richiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di interventi di cui ai primi due commi del presente articolo, senza l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 13, salvo nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione, in tal caso il Comune definirà tali tabelle in via provvisoria con deliberazione del Consiglio Comunale. In tal caso la violazione della disciplina urbanistico – edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni penali di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 artt. 19 e 20 e decreto legge 23 aprile 1985 n. 146 art. 3 convertito, con modificazione, in Legge 21 giugno 1985 n. 298 ma bensì l'applicazioni delle sanzioni previste dall'art. 4 comma 13 del decreto legge n. 398 del 1993 e art. 10 della Legge n. 47 del 1985, rispettivamente artt. 44 e 37 del D.P.R. 380/01.

Art. 20

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile che abbia titolo per presentare la D.I.A., almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e la conformità con il presente Regolamento Edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie.

2. La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto comunque a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto sia sfavorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto sulla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14ter, 14 quater della Legge 7 agosto 1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente, decorre dalla data della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. da cui risulti la data del ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

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

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera per progetto presentato con la D.I.A.

Art. 21

Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni prescritte al primo comma del presente articolo.

Con riferimento agli interventi per i quali è richiesto il certificato di agibilità, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata applicazione della domanda, comporta l'applicazione della prevista sanzione amministrativa pecuniaria dall'art. 24, comma 3, del D.P.R. 380/01.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni riportate dall'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n. 652 e succ. mod. ed int.

Art. 22

Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto a cui è fatto obbligo richiedere il certificato di agibilità nei tempi e modi stabiliti all'articolo 21 comma terzo, è tenuto a presentare allo sportello unico una domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127, nonché all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1991 n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio comunale competente, previa eventuale ispezione dell'ufficio stesso, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione :

- a) certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del suddetto testo unico n. 380/01;
- b) presenza della documentazione indicata al comma 1 del presente articolo;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del suddetto testo unico n. 380/01.

Trascorso inutilmente tale termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere della A.S.L. di cui all'art. 3 comma 3 del presente Regolamento Edilizio. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

Art. 23

Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

Art. 24

Vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia

1. Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abitativi.

2. Il Dirigente o il Responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e succ. mod. ed int., provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora trattasi di aree assoggettate a tutela di cui al Regio Decreto 3267/23 o aree di cui al decreto legislativo 490/99, il Dirigente o il Responsabile provvede alla demolizione o al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

3. Ferma restando l'ipotesi di cui al comma precedente e qualora sia constatata dal competente ufficio comunale o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme e prescrizioni di cui al comma 1 del presente articolo, il Dirigente o il Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto sino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli articoli successivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

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

5. Per le opere seguite da Amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai commi precedenti, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti ai commi precedenti.

Art. 25

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori e del progettista per le opere assoggettate a D.I.A.

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato ad altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Dirigente e al Responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di D.I.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, nella relazione di cui al precedente art. 20 primo comma, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 26

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità

o con variazioni essenziali

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

2. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità del medesimo, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo seguente, ingiunge al proprietario o al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del seguente comma 3 del presente articolo.

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

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

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

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni a cui compete la vigilanza e l'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzate abusivamente, oggetto dei

rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della Giunta Regionale, e tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministero dei trasporti e delle infrastrutture.

8. In caso di inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data della constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma primo dell'articolo 24 precedente, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

10. Le disposizioni riportate nel presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 19 comma 3 del presente regolamento.

Art. 27

Determinazioni delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto sopra riportato al comma 1 del precedente articolo, salvo diversa classificazione stabilita dalla Regione, le variazioni essenziali apportate al progetto approvato sono le seguenti, tenuto conto altresì che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni seguenti:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 pubblicato nella G.U. n. 97 del 16 aprile 1968 o altre disposizioni Regionali prevalenti su detto decreto;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico – edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

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

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali o regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi e agli effetti dell'art. 26 del presente regolamento e art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Qualsiasi intervento sui medesimi immobili è da considerarsi variazione essenziale.

Art. 28

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7 primo comma del presente regolamento, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici dovranno essere resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico – edilizi vigenti entro un congruo tempo stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio tecnico comunale con propria ordinanza, decorso tale termine l'ordinanza stessa verrà eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Nel caso in cui, sulla base di un motivato accertamento da parte dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge 27 luglio 1978 n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello abitativo, la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora gli abusi siano stati eseguiti su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, l'amministrazione competente a vigilare l'osservanza del vincolo, fatte salve altre misure e sanzioni previste dalla normativa vigente, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità

diretti a ricostituire l'organismo edilizio originario ed irroga una sanzione pecuniaria così come previsto nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art. 33 comma 3.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili ricadenti in zona A in base al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, anche se non vincolati, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali, apposito parere vincolante circa la restituzione in ripristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Il dirigente o il responsabile agisce autonomamente qualora il parere non venga espresso entro novanta giorni;

5. In caso di inerzia si applica la disposizione di cui all'art. 26 comma 8 del presente regolamento;

6. In ogni caso è dovuto il contributo di cui agli artt. 13 e 16 del presente regolamento;

7. Tutte le disposizioni riportate nel presente articolo, vengono applicate anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 19 comma 3 del presente regolamento, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Art. 29

Interventi di eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Gli interventi e le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un congruo termine fissato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio. Decorso inutilmente tale termine saranno rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Nel caso i cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se essa è destinata ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Il presente articolo è applicato anche per gli interventi edilizi di cui all'art. 19 comma 3 del presente regolamento.

Art. 30

Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici

Qualora accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli riportati dall'art. 28 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di altri enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Il presente articolo è applicato anche per gli interventi edilizi di cui all'art. 19 comma 3 del presente regolamento, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

Art. 31

Accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 19 comma 3 o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini riportati nei precedenti articoli, e comunque sino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 13 del presente regolamento. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme al permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 32

Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 19 commi 1 e 2 del presente regolamento, in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività, comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a quanto stabilito dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui alla lettera c dell'art. 3 del D.P.R. suddetto, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sulla osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso e irroga una sanzione pecuniaria secondo quanto disposto dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

3. Qualora gli interventi di cui precedente comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, ma ricadenti in zona omogenea A, il dirigente o il responsabile del competente ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma del presente articolo. Se il parere non viene espresso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente provvede autonomamente e non trova applicazione la sanzione pecuniaria di cui al recedente comma.

4. Se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria versando una somma così come stabilita dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Tale somma è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'art. 20 comma 6 del D.P.R. n. 380, la denuncia di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta al pagamento di una sanzione così come quantificata dall'art. 37 comma 5 del suddetto D.P.R. n. 380.

6. La mancata denuncia di inizio attività comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 44 del D.P.R. n. 380. Resta salva, ove ve ne fossero i presupposti, l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 6 del D.P.R. n. 380.

Art. 33

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

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

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 31 del presente regolamento.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 19 comma 3 precedentemente riportato, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Art. 34

Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici, o del presente Regolamento Edilizio, o comunque in contrasto con la normativa urbanistico – edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma precedente, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista ed al Comune, con l'invito a presentare le controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e nelle modalità previste dal Codice di Procedura Civile, ai soggetti di cui al precedente

comma 2 e da comunicare al Comune. L'ordine di sospensione cessa se entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento, vengono resi noti al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili ed alle opere realizzate.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 19 comma 3 del presente regolamento, realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico – edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 35

Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico – edilizia, qualora il Comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la Regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al costruttore o al Direttore dei Lavori. Lo stesso provvedimento è notificato al Comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottate le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto e procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche negli interventi edilizi di cui all'art. 19 comma 3 del presente regolamento, realizzati in assenza di denuncia di inizio

attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico – edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di denuncia attività.

Art. 36

Demolizione di opere abusive

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire ad opera del Comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico – economica approvata dalla Giunta Comunale.

2. I relativi lavori di demolizione sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad Imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite Impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguiti in gestione diretta.

4. Qualora sia necessario provvedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico – amministrative del Ministero della Difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata tra il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Ministro della Difesa.

5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Art. 37

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

La Regione determina le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nell'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. in ogni caso non superiore al doppio.

Art. 38

Riscossione

I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sono riscossi secondo le norme in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Art. 39

Sanzioni penali

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme restando le sanzioni amministrative, si applica quanto disposto dall'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 40

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, qualora consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 41 seguente riferiti alle singole zone omogenee previste dallo strumento urbanistico stesso.

Art. 41

Definizioni degli indici, dei parametri e degli accessori

1) Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (m^3/m^2) fra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.

2) Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili

E' il rapporto (m^3/ab) fra il volume ed il numero degli abitanti insediabili.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti, nonché in sede di redazione, modifica, variante e revisione degli strumenti urbanistici attuativi.

La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce il parametro di base per la quantificazione delle aree da riservare a servizi.

Si considera, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico, come capacità insediativa nelle zone A, B e C, nel numero di 1 abitante ogni $100 m^3$ di volumetria totale realizzabile, dei quali:

- $70 m^2$ da destinarsi per la residenza;
- $20 m^2$ da destinarsi per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria ;
- $10 m^3$ da destinarsi per servizi pubblici.

3) Servizi

Vengono denominati servizi le aree destinate per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici. In sede di attuazione dello strumento urbanistico i servizi devono essere riservati nell'ambito degli insediamenti unitari previsti.

4) Destinazione d'uso

Lo strumento urbanistico stabilisce per ogni zona una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non saranno consentite altre destinazioni diverse da quelle previste nelle Norme di Attuazione del presente P.U.C.

5) Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (m^3/m^2) fra il volume complessivo realizzabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, escluse le sedi viarie anche se private, quelle destinate a parcheggio e le aree da cedere al Comune.

Per la valutazione dell'I.F.F. non possono essere computate nell'area edificabile:

- a) le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente l'autorizzazione, D.I.A. o il permesso non possiede diritti reali;
- b) più aree dello stesso richiedente la l'autorizzazione, D.I.A. o il permesso qualora esse non siano continue o siano interrotte da zone destinate a servizi pubblici dal Piano di Fabbricazione o Piano Urbanistico Comunale; è fatta eccezione per le aree ricomprese nelle zone classificate come E (agricole) dal presente P.U.C.;
- c) le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree vicinali e le aree che, anche se sono dello stesso proprietario richiedente l'autorizzazione o il permesso, siano state computate per il calcolo dei volumi relativi ad altro fabbricato.

6) Superficie minima del lotto

Nei casi in cui deve essere rispettato questo parametro, esso si intende come superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto in funzione delle norme di zona.

Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali.

Nel caso in cui risultasse che la superficie reale del lotto sia superiore a quella catastale, tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale riscontrata e dimostrata mediante rilievo e non a quella catastale.

7) Indice di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile. Esso deve essere misurato considerando per superficie del lotto tutta l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie coperta la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, escludendo gli aggetti costituiti da balconi, tettoie di logge, pensiline, scale esterne ecc. fino ad un massimo di m 2.00; tali aggetti inoltre per non rientrare nel computo della superficie coperta, non dovranno superare il 25% della superficie lorda del fabbricato stesso.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti in cui sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Legge del 05.08.1978 n.457 art.31) anche quando l'edificio esistente raggiunga o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, è sempre

consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente.

Tali volumi non dovranno però impegnare una nuova superficie coperta superiore a quella strettamente indispensabile alla funzionalità dell'impianto da realizzare.

8) Altezze dei fabbricati

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983, ad eccezione dei soli volumi tecnici quando essi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta, quando siano previsti dalle norme di attuazione della zona urbanistica d'intervento.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, alla linea di copertura, definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura e, in mancanza di esso, dal piano del medesimo terrazzo.

Si intende per parete esterna, ogni superficie esterna avente una inclinazione superiore al 100%.

Qualora la copertura dell'edificio in questione sia del tipo a tetto, l'altezza si misura alla linea di gronda del tetto stesso se l'inclinazione è inferiore al 35% o, se lo stesso ha una pendenza superiore al 35%, ai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Pertanto, quando in uno stesso edificio, si hanno diversi corpi, le altezze vanno valutate separatamente.

L'altezza di una parete in ritiro, è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna.

9) Volumetria

Fermo restando quanto indicato al precedente punto numero 8 del presente articolo per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha i seguenti estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la

relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi;

- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tenere conto di eventuali aggetti.

Nel caso in cui l'edificio sia composto da corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo di fabbrica.

In ogni caso l'altezza ai fini del calcolo dei volumi dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m12.00 di lato.

Il volume del sottotetto non rientra nel computo dei volumi se la pendenza dello stesso è inferiore al 35% e la linea che individua l'intradosso dell'ultimo solaio è allo stesso livello sia a monte che a valle.

Nel caso in cui la pendenza del tetto sia superiore al 35%, nel caso di tetti sfalsati o con falde asimmetriche che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore ed infine per i tetti a falda unica, va computato tutto il sottotetto ai fini del calcolo del volume.

Qualora esistano parti di fabbricato interrati e/o seminterrati almeno per un lato e al di sotto della quota di cui al precedente punto a), essi vengono computati nel calcolo dei volumi solo se la loro destinazione è per uso residenziale (se compatibile con le norme sanitarie) o destinato ad attività artigianali e commerciali e simili.

In detti casi tali porzioni di edificio vengono incluse nel computo dei volumi solo per la parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

Per quanto riguarda i corpi in aggetto o in ritiro, si opererà la detrazione o aggiunta della effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai suddetti punti a) e b).

Detti copri in aggetto rientreranno nel computo del volume, solo se avranno una profondità maggiore di m 2.00 e risulteranno chiusi da tre lati.

Il computo della volumetria ottenuto come sopra descritto con le differenti modalità a seconda dei vari casi, sarà applicato per la determinazione del contributo accessorio.

10) Numero dei piani

Nei casi in cui venga richiesto detto parametro, esso è inteso come numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro.

11) Distacco fra gli edifici

Il distacco tra gli edifici è considerato la distanza minima fra le proiezioni verticali degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza.

Per il calcolo della distanza tra gli edifici, si applicano le norme previste dall'art.5 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, con le deroghe previste da detto articolo. In particolare le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di m 8.00. E' fatta altresì salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate alla data dell'entrata in vigore del D.A. 2266/U o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato e che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o di una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune potrà consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Nelle zone contigue o in rapporto visuale con la zona omogenea A, e quindi con altezza massime compatibili con quelle della zona A stessa, è prevista una distanza minima tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a 4 metri.

Nelle porzioni di zona C già compromesse, nel caso in cui lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze suddette, si applicano le disposizioni relative alle zone B.

Per tutte le zone diverse dalla zona A e dalla zona B, si applicano le disposizioni contenute nel D.M. 1 aprile 1968 così come modificato dalle disposizioni contenute nel nuovo codice della strada.

12) Distacco dai confini

E' considerato distacco dai confini, la distanza fra la proiezione orizzontale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine catastale del lotto.

Tale distanza, anche se prescritta dalle singole norme di zona, è derogabile nei casi previsti nel precedente comma e stabiliti dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 all'art.5.

13) Volumi accessori e pertinenze

I locali accessori qualora consentiti dalle norme di zona, dovranno essere ad un solo piano ed adibiti esclusivamente al servizio dell'edificio principale. La cubatura di detti locali accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

14) Lunghezza massima dei prospetti

La lunghezza massima di un prospetto è considerata la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni degli edifici, quelle aree scoperte circondate da edifici, per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Gli spazi interni sono come di seguito classificati:

a) ampio cortile : è uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte la misura dell'altezza della parete antistante, con un minimo di metri 25.00.

b) patio: è lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio costituito da più piani, con normali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.

c) cortile: è uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8.00 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che la circondano.

d) chiostrina: è uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti; dette pareti non devono avere un'altezza superiore a m 20.00 e una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00. Su tale spazio possono affacciarsi solo ambienti destinati a servizi igienici, servizi vari e disimpegni;

e) cavedio: cortile interno coperto da un lucernaio.

16) Indice di piantumazione

Per indice di piantumazione (indicato con il simbolo n/ha), si intende il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone; l'Amministrazione potrà anche richiedere la specifica delle essenze.

17) Larghezza stradale

Si intende per larghezza stradale, la somma della larghezza della sede veicolare di transito e quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole.

Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolare.

18) Verande

Le verande sono intese come strutture in aggetto o in rientranza, coperte e non adibite a superficie utile residenziale.

19) Cantine o scantinati

Sono considerati tali i vani interrati adibiti a deposito, magazzino o locale di sgombero.

20) Tettoie

Sono strutture isolate dall'edificio principale ed aperte almeno su due lati; adibite a legnaia, posto macchina, copertura per forni rustici o deposito di materiali in genere; le tettoie partecipano sempre al calcolo della superficie coperta, mentre partecipano al calcolo del volume urbanistico qualora il loro volume superi il 25% di quello dell'edificio principale.

21) Strutture provvisorie

Le strutture provvisorie, qualunque sia la loro destinazione d'uso, possono essere autorizzate per un periodo di tempo continuativo non superiore ad un anno e possono essere rinnovabili; possono essere altresì autorizzate strutture provvisorie a carattere stagionale; le strutture provvisorie non partecipano al calcolo della superficie coperta e del volume urbanistico.

22) Loggiati

E' definita loggiato una copertura realizzata al piano terra o rialzato di un edificio, realizzata sia a sbalzo, sia su pilastrate portanti, non adibita a superficie utile residenziale. La sua superficie massima non potrà mai superare il 20% della superficie coperta dell'edificio principale.

23) Porticato

E' definito porticato una copertura simile al loggiato, ma caratterizzata dalla presenza di locali abitabili sovrastanti. La sua superficie massima non potrà mai superare il 20% della superficie coperta dell'edificio principale.

24) Passo carraio

E' definito passo carraio un volume totalmente aperto sul prospetto interno, adibito al transito e/o sosta dei veicoli privati per l'accesso agli spazi interni; i volumi netti dei passi carrai di larghezza fino a m 3.00 non partecipano al calcolo del volume urbanistico.

25) Volume tecnico

Si definisce volume tecnico, il vano adibito a locale caldaia, centrale termica, centrale idrica o, comunque, destinato ad accogliere impianti o parte di impianti tecnologici al servizio dell'edificio, purchè di dimensioni strettamente necessarie alla funzione svolta; sono, altresì, volumi tecnici i vuoti sanitari perimetrali, purchè non accessibili e funzionali al collegamento verticale fra i piani ed emergenti dal piano di copertura, individuato dall'ultimo solaio; altresì i volumi tecnici quali abbaini e sottotetti anche accessibili, purchè non abitabili, aventi altezza netta interna minima di m 0.50 e massima di m 1.80; i volumi tecnici come definiti nel presente paragrafo, non partecipano al calcolo del volume urbanistico.

26) Seminterrato

E' la parte di edificio avente il prospetto di monte interrato per almeno due terzi dell'altezza netta interna, il prospetto di valle totalmente fuori terra ed almeno un prospetto laterale cieco.

27) Terrazzamenti

Qualora l'edificazione avvenga su aree in pendio, potranno essere realizzati terrazzamenti artificiali a condizione che l'altezza massima di ogni singolo muro di sostegno non sia superiore a m 1.50 misurati dallo spiccatto sino al livello di sistemazione della terra dallo stesso direttamente sostenuta. A tale altezza può essere aggiunta quella dell'eventuale parapetto cieco d'altezza massima di m 0.90.

Detto parapetto ove possibile è preferibile venga realizzato con una recinzione a giorno.

28) Caratteristiche dei corridoi e disimpegni

I corridoi ed i disimpegni delle abitazioni, dovranno avere una larghezza minima di m 0.90.

29) Caratteristiche servizi igienici

I servizi igienici dovranno avere una superficie netta di almeno m² 2.50 se dotati di meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia; m² 3.00 se dotati di più di due apparecchi con doccia; m² 3.50 se dotati di più di due apparecchi con vasca.

L'accesso ai servizi igienici dovrà avvenire sempre tramite corridoio, disimpegno o antibagno.

30) Aerazione locali

Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto o almeno in diagonale. _

Art. 42

Modalità di attuazione del Piano

Le previsioni di Piano si attuano:

- **In zona A:** - mediante autorizzazione o D.I.A., limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, degli edifici di cui alle lettere b), c), del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (art. 7 delle Norme di Attuazione) e quant'altro stabilito dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2;
 - mediante permesso di costruire, per quanto attiene agli interventi definiti alla lettera d) ristrutturazione edilizia del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - previa redazione di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica definiti alle lettere e) e f) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

- **In zona B:** - mediante autorizzazione, permesso di costruire o (D.I.A.), anche previa redazione di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, secondo quanto disposto dagli art. 6 (attività edilizia libera), art. 10 (interventi subordinati a permesso di costruire), art. 22 (interventi subordinati a Denuncia di Inizio

Attività – D.I.A.) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro stabilito dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2;

- **In zona C, D, G** :- mediante formazione ed approvazione di piani attuativi (art. 3 comma 1 L.R. 20/91).

- **In zona E**: - mediante autorizzazione, permesso di costruire o D.I.A. o mediante le procedure di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. del 20.12.1983 n. 2266/U, in conformità alle direttive per le zone agricole contenute nel D.P.R. del 3 agosto 1994 n. 228.

- **In zona H**: - Mediante autorizzazione o D.I.A. limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro stabilito dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.

Su iniziativa pubblica o privata, possono essere assoggettate a Piano di Recupero tutte le aree ed i fabbricati ricadenti nelle zone definite dallo strumento urbanistico con le seguenti classificazioni: A, B, nonché tutte le zone S, le zone G, e tutte le aree pubbliche di viabilità, sosta e pedonalità.

Ai sensi del secondo comma dell'art.3 della L.R. del 1 luglio 1991 n.20, nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione, sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

Gli interventi di completamento, di sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, devono essere estesi alla unità minima di intervento così come definita all'art.3 delle Norme di Attuazione del presente piano.

In tutte le zone citate, in assenza di Piani di Recupero, sono possibili gli interventi previsti dalla specifica normativa per la zona.

In tutte le zone citate, in presenza di Piano di Recupero fatte salve ulteriori modifiche e deroghe approvabili dal Consiglio Comunale, in sede di ogni specifico Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi previsti dalla specifica normativa di zona per la redazione di tali piani.

In zona A l'unità minima di intervento per la redazione dei Piani di Recupero, è costituita dal singolo edificio concluso integrato dalle sue pertinenze: lolle, porticati, cortili, rustici, ecc., o in alternativa dalle aree libere, salvo i casi previsti dall'art. 6 delle Norme di Attuazione.

In tutte le zone diverse dalla zona A l'unità minima di intervento, ai soli fini della redazione dei Piani di Recupero è costituita dal singolo edificio concluso integrato dalle sue pertinenze: lolle, porticati, cortili, rustici, ecc. o in alternativa dalle aree libere o comunque divenute tali a seguito di intervento di demolizione, previsto come possibile dal P.U.C. e regolarmente autorizzato.

Art. 43 **Lottizzazioni di iniziativa privata**

Qualora si intenda utilizzare a scopo edilizio uno o più terreni ricadenti nelle zone C, D e G, si dovrà presentare un Piano di Lottizzazione redatto da un tecnico abilitato e corredato dei seguenti elaborati:

- a) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento; detti documenti dovranno essere stati rilasciati in data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione del Piano di Lottizzazione e dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per l'individuazione della località interessata dal Piano di Lottizzazione.
- b) Una o più planimetrie riguardanti lo stato di fatto dei luoghi redatte in opportuna scala, con indicazione delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico e planimetrico del terreno e dei fabbricati esistenti, indicazione di alberature rilevanti, manufatti, impianti particolari come canali, linee elettriche, acquedotti ecc. e comunque complete di tutti i dati necessari per rappresentare fedelmente lo stato di fatto della zona da assoggettare a Piano di Lottizzazione.
- c) Stralcio dello strumento urbanistico vigente con la zonizzazione e l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati.
- d) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del Piano di insediamento in scala non inferiore a 1:1.000 riportante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e raggi di curvatura;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi, al verde pubblico ed ai parcheggi;

- la delimitazione di tutte le aree destinate allo sport ad allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.
- e) Planimetria in scala non inferiore ad 1:1.000 con l'inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto.
- f) Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici.
- g) Tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala minima 1:200.
- h) Planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti.
- i) Relazione generale dettagliata, illustrante il Piano di Lottizzazione e contenente:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
 - le tipologie edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e di finitura previste;
 - le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità delle altezze;
 - computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli importi fidejussori;
 - quadro economico riassuntivo.
- l) Schema di convenzione (limitatamente ai piani di iniziativa privata).

Alle procedure di lottizzazione si applicano i disposti di cui all'art.3 ed art.5 della L.R. del 1 luglio 1991 n.20.

Qualora uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrino di non avere la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi e tempi previsti dal P.U.C. a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono previa autorizzazione del Comune predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della L.R. n.20/91.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente autorizzazione ad edificare nell'ambito del Piano di Lottizzazione è subordinata alla stipula della Convenzione di Lottizzazione, da trascriversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale, che prevederà:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti in convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;
- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, in alternativa la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini, non rinnovabili, non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Lo schema di convenzione deve essere approvato con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di Legge. Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 44 **Lottizzazioni d'ufficio**

Il Responsabile del Servizio, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di 120 giorni per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

Se essi non aderiscono il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C.

Art. 45 **Interventi nel centro urbano di impianto consolidato**

Nelle zone definite A dalle norme di attuazione del presente Piano Urbanistico Comunale, gli interventi si attuano mediante :

- **Autorizzazione o D.I.A.**, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) manutenzione ordinaria e c) restauro e risanamento conservativo di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro stabilito dalla L.R. del 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2;
- **Permesso di costruire**, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli edifici esistenti, per gli interventi di cui alla lettera d) ristrutturazione edilizia di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica;
- **Piano di Recupero** di iniziativa pubblica o privata.

In caso di Piani di Recupero di iniziativa privata in cui sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del secondo comma dell'art. 3 della L.R. del 1 luglio 1991 n.20, tale Piano di Recupero è subordinato all'estensione dell'intervento su almeno l'intero isolato in cui ricadono gli edifici da demolire e ricostruire.

Nel caso in cui gli interventi siano di completamento, sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, essi devono essere estesi alla unità minima di intervento così come definiti dall'art. 3 delle Norme di Attuazione.

In caso di Piano di Recupero, fermo restando il fatto che la tipologia edilizia locale deve essere assunta come parametro di riferimento ispiratore, le prescrizioni di cui all'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano sono da intendersi come semplice linea di tendenza, potendosi nell'ambito di tale strumento meglio valutare l'inserimento ambientale della nuova progettazione proposta.

Nell'ambito di Piani di Recupero in cui esistono più fabbricati ricadenti in zone differenti ma contermini, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare la parziale o totale demolizione di edifici, anche superando le specifiche norme di zona, nei soli casi in cui tale procedura condurrà ad un miglior inserimento urbanistico della soluzione proposta.

Sotto il profilo volumetrico il Piano di Recupero potrà sviluppare tutta la volumetria esistente sull'area cui il piano si riferisce, integrata con le singole possibilità offerte dalle norme di zona eventualmente ricadenti all'interno del Piano di Recupero stesso.

Nell'ambito del suddetto Piano di Recupero, qualora esso dovesse comprendere zone o sottozone omogenee differenti, sempre ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere superate o derogate le singole prescrizioni di zona inerenti la ripartizione proporzionale dei volumi, le altezze, i distacchi tra gli edifici e dai confini, i rapporti di copertura ed il numero dei piani, se tutto ciò dovesse condurre a soluzioni urbanistiche ed architettoniche più funzionali e meglio rispondenti alle attuali esigenze, sia pure nel quadro di riferimento espresso dalla tradizione locale.

Per gli immobili oggetto di Piano di Recupero, sono consentite le destinazioni d'uso così come previste dalle Norme di Attuazione del presente P.U.C.

La percentuale delle differenti destinazioni d'uso proposte, deve risultare in apposito atto d'obbligo registrato e deve essere mantenuta per almeno cinque anni. L'intervento comunque articolato, dovrà mirare comunque ad integrare la funzione residenziale con quella dei servizi connessi alla residenza e con gli eventuali servizi pubblici.

TITOLO IV°
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I°

ASPETTO DEI FABRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 46
Campionature

Il Responsabile del Procedimento, qualora lo ritenesse necessario, potrà richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, di interesse ambientale o paesistico o nei casi in cui lo ritenga necessario, i campioni delle tinte e dei rivestimenti che si prevede debbano essere utilizzati.

In tal caso è fatto obbligo l'immediato deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti presentati, al fine di consentire alle autorità preposte al controllo la verifica della rispondenza di tali campioni alle indicazioni contenute nel progetto approvato nel documento autorizzativo o di permesso.

Art. 47

Aspetto e manutenzione degli edifici

Tutti gli edifici, indistintamente sia pubblici che privati e le aree a servizio degli stessi ove presenti, dovranno essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico appropriato alla destinazione dello stesso e consono al contesto urbano in cui sorgono.

Tutti i prospetti, anche quelli che si affacciano su aree private, dovranno avere una compiuta soluzione architettonica.

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale, detterà le direttive e stabilirà le limitazioni intese esclusivamente ad ottenere un corretto inserimento urbanistico ed architettonico per le costruzioni prospicienti vie o piazze importanti ed ogni spazio pubblico.

Nelle nuove costruzioni o nella ristrutturazione o modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne che si affacciano su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio stesso, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, rivestimenti ecc.) dovranno essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle suddette pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, se non nel caso in cui il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti per dare un preciso carattere architettonico.

Le tubazioni contenenti linee elettriche e telefoniche o altro, non potranno essere sistemate a vista nelle pareti esterne, ma dovranno essere messe in opera sottotraccia .

E' fatto obbligo ai proprietari di immobili di mantenere ogni parte dell'edificio in uno stato di normale conservazione, sempre in funzione del decoro e dell'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura, delle facciate, delle coperture e delle recinzioni quando necessario.

Quando una o più facciate di un fabbricato sono ritenute indecorose, il Sindaco, previo parere dell'Amministrazione Comunale, ordina al proprietario di tale fabbricato, di eseguire immediatamente i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi sei; decorso tale termine, i lavori saranno eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative a tale intervento d'ufficio, verranno applicate le disposizioni di legge vigenti.

Art. 48 **Aggetti e sporgenze**

Negli edifici e sui muri prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze di edifici e insegne superiori a cm 5 di spessore fino all'altezza di m 2.50 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota di m 4.50 consentita per la realizzazione di balconi;
- b) porte, gelosie e persiane con apertura verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.50 dal piano del marciapiede ove esistente ed a m 3.00 se la strada ne è priva; tali infissi sono ammessi solo nel caso in cui l'apertura consente una rotazione di 180° dell'infisso e permette il fissaggio al muro; inoltre sono ammessi nel caso in cui l'apertura avviene tramite uno scorrimento laterale.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade hanno una larghezza superiore a m 6.00.

I balconi non dovranno sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della carreggiata.

I balconi in aggetto, previsti in fabbricati costruiti sul limite di confine, non potranno prospettare su proprietà limitrofe se non nel caso essi siano separati da queste con muri ad impedimento di veduta. Il distacco tra le superfici finestrate dovrà essere rispettato da tale muro.

Art. 49 **Costruzioni in arretramento**

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale, potrà disporre, per motivi di pubblica utilità, che per un tratto di strada l'arretramento costituisca un allineamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati.

I fabbricati edificati in arretrato rispetto al filo stradale, dovranno mantenere la facciata parallelamente a tale linea, salvo diverse situazioni che il Responsabile del Servizio potrà autorizzare.

Sempre ed in ogni caso, chi edifica in arretramento rispetto al filo stradale deve prevedere ad una decorosa sistemazione della zona situata tra l'edificio ed il filo stradale ed è obbligato a rifinire i fianchi dei fabbricati laterali che restassero scoperti.

Art. 50 **Arredo Urbano**

Tutti i muri di fabbrica e non, ciechi o no, visibili da spazi pubblici, quando essi non siano stati realizzati a faccia a vista diligentemente profilato, a taglio netto o rivestiti in pietra naturale da taglio o in laterizi a faccia a vista, dovranno essere intonacati e colorati con tinte che non offendano la vista, deturpino l'ambiente e si inseriscano armonicamente nel contesto urbano esistente.

Non sono consentiti rivestimenti in tessere, piastrelle o altri materiali diversi da intonaci o pietre naturali.

Le recinzioni dovranno essere consone sia per quanto riguarda il disegno, sia per i materiali e la coloritura al decoro ed al tessuto urbano circostante e dovranno essere realizzate in sintonia con lo stile architettonico dell'edificio corrispondente.

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

Per eseguire sulle facciate dei fabbricati o su altri muri esposti alla pubblica vista decorazioni pittoriche o ornamenti di qualsiasi genere, o restaurare quelli esistenti, deve chiedere preventiva autorizzazione al Responsabile del Servizio.

Chi dovrà effettuare tali interventi, dovrà fare domanda presentando un disegno firmato da un progettista abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, attraverso opportuni dettagli dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. L'intervento dovrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici, fotomontaggi o altro, per quanto riguarda l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' in ogni caso vietata qualsiasi opera o iscrizione che alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

Nel caso i cui si debba intervenire alla riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i proprietari delle stesse strutture sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie il tutto a loro spese e responsabilità e previa presentazione di adeguata garanzia.

Qualora i proprietari non ottemperino ai suddetti obblighi, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio ed addebitarne loro le relative spese a norma di Legge.

Ad ogni accesso deve obbligatoriamente corrispondere un numero civico ed ad ogni via o piazza un nome indicato con targhe, cartelli o altro.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali, secondo quanto stabilito dalla Legge, è a carico del Comune ed i proprietari degli immobili su cui sono affisse dette indicazioni sono tenuti al loro ripristino qualora vi arrechino danni ad essi imputabili.

Qualora il proprietario di un edificio occupi interamente con un infisso anche la parte destinata ad accogliere il numero civico o la targa stradale, è tenuto a riprodurre lo stesso in modo chiaro e ben visibile.

Negli edifici in cui si debbano installare più antenne radio, televisive o altro, anche se a servizio di diversi proprietari, il Responsabile del Servizio ha la facoltà, nei casi in cui lo ritenga opportuno, far installare un impianto con antenna centralizzata.

L'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Le tende, le loro appendici o i relativi meccanismi di apertura e sollevamento, aggettanti su uno spazio pubblico o di suo pubblico non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.20 dal piano del marciapiede. Sono anche vietate le appendici verticali anche se in tela o in frange che risultino essere situate al disotto di m 2.20 dal suolo, salvo nei casi in cui una minore altezza non nuoccia al pubblico decoro e non limiti la libertà di transito e di visuale.

Tutte le opere che costituiscono o completano la decorazione architettonica dei fabbricati quali frammenti antichi, lapidi, fregi, stemmi, coronamenti, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportata, spostata o in alcun modo modificata senza aver ottenuto la preventiva

autorizzazione da parte della competente autorità Comunale e, nei casi previsti dalla legge, della Soprintendenza ai monumenti competente per territorio.

Qualora venga demolito o trasformato un edificio comprendente oggetti come sopra descritti, il Responsabile del Servizio potrà imporre al proprietario o ai proprietari di tale immobile, di collocare nel nuovo edificio o in altro luogo da esso indicato detti oggetti i quali potranno essere visionati dal pubblico che potrà a sua volta, previa autorizzazione del Responsabile del Servizio, effettuare su di essi rilievi, calchi, fotografie o altro nell'interesse del pubblica cultura.

Art. 51 Conservazione dei fabbricati

Ad ogni proprietario è fatto obbligo di mantenere il proprio edificio, in tutte le sue parti, in uno stato di normale conservazione, sia per quanto riguarda la sicurezza dal punto di vista statico che da quello degli impianti tecnologici, sia per ciò che concerne il decoro e l'estetica; ai proprietari è fatto obbligo di effettuare quei lavori di riparazione, ripristino e manutenzione che sono necessari per conservare l'edificio in tale stato.

La coloritura delle facciate delle case, delle recinzioni e dei muri di cinta dei terreni antistanti le pubbliche vie e dalle quali sono visibili, dovrà essere periodicamente rinnovata per conservare la dovuta decenza.

E' facoltà del Sindaco ordinare ai proprietari tali interventi di rinnovamento della coloritura ed i restauri necessari alle facciate ed agli infissi esterni quando le facciate stesse, i muri e gli infissi sono in condizioni di vetustà tali da nuocere al pubblico decoro ed alla sicurezza pubblica.

Art. 52 Deflusso delle acque pluviali - fognoli

Le coperture degli edifici siano esse a terrazza o a falde inclinate, devono essere dotate, sia che esse diano al suolo pubblico quanto al suolo privato, di canali di gronda di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Da dette docce, le acque piovane dovranno essere convogliate mediante tubi verticali di adeguato materiale e diametro, a vista o incassati nella muratura, fino al di sotto dei

marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica di raccolta delle acque meteoriche. Qualora non esista un impianto di fognatura pubblica, dette acque dovranno sfociare nella cunetta stradale, restando vietato lo scarico sui marciapiedi. In tal caso sarà da evitarsi lo scarico dell'acqua in verticale o da un'altezza inferiori a cm 5 della cunetta.

I tratti di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche dovranno essere realizzati a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire; la loro realizzazione dovrà avvenire seguendo accuratamente le disposizioni, le pendenze, il diametro delle tubazioni, il materiale e la forma prescritta dal Comune.

Per poter effettuare detti lavori, anche nei casi in cui essi sono stati resi obbligatori dal Comune, si dovrà ottenere una specifica autorizzazione a seguito di richiesta effettuata nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni vigenti.

Nei casi in cui venga modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Quando le acque meteoriche ricadono su aree o cortili privati, anch'esse devono essere convogliate alla fognatura pubblica.

Le acque meteoriche ricadenti su tali superfici private, non potranno essere immesse nella rete fognaria di raccolta di scarichi di acque da sottoporre a depurazione.

Se per effettuare i lavori di collegamento con la fognatura pubblica, è necessario l'attraversamento del marciapiede o di una parte della carreggiata stradale, il proprietario o i proprietari sono tenuti, a loro spese, a ripristinare a regola d'arte dette pavimentazioni, previa presentazione di una adeguata garanzia.

CAPO II°

NORME IGIENICHE

Art. 53

Isolamento della umidità

Ogni edificio deve essere idoneamente isolato dall'umidità dal suolo; in particolare i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedine collegata direttamente alla rete di drenaggio o mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Per tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati o situati a livello del terreno, deve essere previsto un piano di calpestio isolato dal terreno mediante un solaio o vespaio aerato dello spessore di almeno cm 30. In alternativa è consentita la realizzazione di una barriera all'umidità con isolanti o guaine impermeabili.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglia.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per passaggio di tubazioni, cavi ed altro purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione, eventualmente aperte sulla strada o sul marciapiede, devono essere carrabili, cioè resistere al passaggio o la sosta di un automezzo pesante, devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza idonea all'ispezione e manutenzione.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

Art. 54 Isolamento termico

Tutte gli edifici devono essere conformi alla legislazione vigente in materia di coibentazione e di consumo energetico in base alla Legge 10/91, e Regolamento di attuazione n.412 del 26.08.93.

Gli edifici, siano essi di recente costruzione o ristrutturati, qualora dotati di impianto di riscaldamento, devono avere una temperatura di progetto dell'aria interna rientrante nei limiti di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia, detta temperatura deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi solamente i ripostigli.

Art. 55 Isolamento acustico

Gli edifici di nuova costruzione e quelli ristrutturati, ampliati e/o sopraelevati, devono adottare idonei ed adeguati sistemi di isolamento acustico.

I materiali per la costruzione, e la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne:

- i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dal traffico veicolare.

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

Art. 56 **Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti dall'art. 41 del presente Regolamento Edilizio come "ampio cortile" e "patio", possono affacciarsi ambienti destinati a qualsiasi uso; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano anche chiuse, attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti nell'art. 41 del presente Regolamento Edilizio come "cortile", possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Nelle zone destinate a cortile, i muri di recinzione sono consentiti solo nel caso in cui siano completamente traforati o traslucidi, e dovranno avere un'altezza massima pari al piano terreno o al piano pilotis.

Negli spazi interni definiti dall'art. 41 del presente Regolamento Edilizio come "chiostrine", possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Sono sempre ammesse parziali sistemazioni a giardino, salvo che nelle chiostrine; tutte le parti di pavimentazione non destinate a giardino, dovranno essere regolarmente pavimentate, si dovrà assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze o fognoli sifonati da collegarsi alla rete comunale di raccolta acque meteoriche.

Art. 57 **Uso dei distacchi tra fabbricati**

Gli spazi tra fabbricati esistenti possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi in piani interrati o seminterrati.

In ogni caso deve essere sempre prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Tali spazi dovranno essere mantenuti decorosamente dai proprietari a loro cura e spesa; nel caso in cui il proprietario o i proprietari risultassero inadempienti a tale osservanza, il Sindaco ordinerà agli stessi di provvedere immediatamente alla pulizia o sistemazione dell'area di loro proprietà.

Art. 58 **Vicoli e passaggi privati**

Nel caso di passaggi laterali che servano da comunicazione tra la strada e la corte tergale o giardino e dai quali prendono aria e luce anche temporanea nel caso di locali non adibiti ad abitazione, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere minore di metri due misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso, tale passaggio non può però derogare le norme di zona per i distacchi dai confini.

Sui passaggi laterali non è consentita la costruzione di terrazzi e balconi aggettanti.

Per quanto riguarda vicoli e passaggi privati in genere, per quanto concerne le pavimentazioni, lo scolo delle acque, la nettezza e la salubre manutenzione, si applicano le disposizioni sui cortili.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere mantenuti intonacati, tinteggiati, spazzati e sgombri di immondizie e da qualsiasi causa di insalubrità.

Per le parti in comune delle case di abitazione ove risiedono più famiglie, la responsabilità della salubre manutenzione spetta al proprietario od ai condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà. Sono ammesse deroghe motivate al presente articolo per le zone "A" del centro abitato entro i limiti di vincolo della Soprintendenza.

Art. 59 **Fognature, fosse Imhoff e impianti di depurazione**

Ogni edificio sia con destinazione abitativa, sia con destinazione commerciale, artigianale, industriale ecc., dovrà avere gli scarichi dei servizi igienici, delle cucine, mense e reflui di attività artigianali e industriali, collegati alla pubblica fognatura secondo le norme imposte dal Regolamento Fognario Comunale.

Dette opere di fognatura dovranno essere realizzate a perfetta tenuta idraulica e con materiali resistenti all'azione corrosiva delle acque luride.

Ad ogni cambio di direzione della rete fognaria, devono essere installati appositi pozzetti in calcestruzzo cementizio armato, ispezionabili ed a perfetta tenuta e di adeguate dimensioni, per permettere le necessarie ed eventuali manutenzioni.

Le tubazioni costituenti la rete fognaria dovranno essere realizzate in P.V.C., polietilene, calcestruzzo o gres e dovranno avere un diametro minimo previsto dal regolamento ESAF ed essere posate con adeguata pendenza per favorire lo scarico per gravità dei liquami fognari.

Sulla via pubblica al di fuori della proprietà privata per l'innesto della fognatura privata nella rete fognaria pubblica, si dovrà realizzare un pozzetto sifonato ispezionabile a chiusura ermetica per impedire il passaggio degli odori presenti nella rete fognaria.

Per quanto riguarda gli scarichi provenienti dalle attività artigianali ed industriali, essi sono ammessi nella fognatura pubblica qualora rispettino i vincoli imposti dal Regolamento Fognario Comunale sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo dei liquami scaricati.

I servizi pubblici di fognatura e depurazione devono essere pagati dagli utenti secondo quanto disposto dalle tariffe stabilite dall'Ente gestore e nel rispetto della normativa vigente.

I proprietari di insediamenti produttivi di qualsiasi genere ubicati all'interno del territorio Comunale, per i quali è impossibile un diretto allaccio alla fognatura Comunale o intercomunale, sia perché la stessa si trova a rilevante distanza dall'insediamento produttivo, sia perché la morfologia del terreno rende problematico se non impossibile l'allaccio, dovranno eseguire le opere fognario - depurative secondo quanto disposto dalla Legge n.319 del 10.06.1976 e sue modifiche ed integrazioni, oltre a ciò disciplinato dalla normativa vigente.

I proprietari di insediamenti civili destinati ad abitazione, zootecnici, di servizi o assimilabili ai civili, che con le stesse motivazioni di quelle sopra citate, non possono effettuare l'allaccio alla fognatura comunale, devono realizzare le opere fognario - depurative secondo quanto disposto dalle norme tecniche contenute nella Delibera del Comitato Interministeriale del 4 febbraio 1977.

Art. 60 **Scale**

Per quanto riguarda le scale, ogni rampa dovrà avere una larghezza utile non inferiore a m 1.00; se esse si trovano all'interno di uno stesso alloggio, tale larghezza potrà essere ridotta sino a m 0.90. Queste misura dovranno essere misurate al finito ed al netto delle balaustre di protezione.

Nel caso in cui la scala sia servizio di più alloggi la larghezza minima non potrà essere inferiore a m 1.10.

Le scale possono non essere illuminate direttamente dall'esterno. In questo caso, se sono a servizio di più alloggi, oltre i 4 piani, dovranno essere illuminate dall'alto mediante lucernaio ed opportunamente ventilate con condotta forzata.

E' in ogni caso vietato aprire nei vani scala finestre per l'illuminazione di vani abitabili.

Art. 61

Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie

E' sempre indispensabile il C.P.I. da parte dei Vigili del Fuoco per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità nei casi in cui un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, nei casi previsti dal D.M. 16.02.82 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle Leggi e Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge n.615 del 13.07.1966 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico), al Regolamento di Esecuzione della Legge n. 615/66 emanato con D.P.R. del 15 aprile 1991 n.322, della L.R. n.50 del 19 agosto 1986, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n.30 del 28 marzo 1983 che dispone i limiti massimi di accettabilità degli inquinanti, del Decreto del Presidente della Repubblica n.203 del 24 maggio 1988 in attuazione alle direttive CEE, nonché il Decreto del Ministro dell'Ambiente n.51 del 12 luglio 1990 per il contenimento delle emissioni inquinanti ed alla Legge n. 10/91 e successivo regolamento di attuazione.

Tutti gli impianti di riscaldamento, siano essi collettivi o singoli, gli scaldabagno a gas, le stufe a gas, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti di adeguato diametro ed idoneo materiale; la fuoriuscita dei fumi deve avvenire

al almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza e dovrà avere una distanza minima di 10 metri da qualsiasi finestra o apertura in genere a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

Art. 62 **Piani interrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o almeno per $\frac{3}{4}$, al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato per tutto il loro perimetro, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti.

Si dovranno rispettare tutte le norme vigenti in materia per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili.

Qualora il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un adeguato sistema di sollevamento delle acque stesse conforme alle vigenti norme e che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'altezza minima interna prevista per la realizzazione dei locali interrati è di m 2.40. Tale altezza dovrà essere misurata al netto degli intonaci e delle pavimentazioni.

Per detti locali deve essere previsto in ogni caso un adeguato ricambio d'aria in funzione della specifica destinazione d'uso.

Art. 63 **Piani seminterrati**

I piani seminterrati, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o altro, sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite per la zona in cui ricade l'edificio, solo nei casi in cui nessun punto del pavimento di ogni locale si trova ad una quota inferiore a m 1.50 rispetto a quella più alta delle sistemazioni esterne. L'altezza utile interna, al netto delle pavimentazioni, intonacature e tinteggiature, deve essere di almeno di m 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Nel suddetto caso, tutte le murature a contatto con il terreno dovranno essere realizzate a doppia parete con intercapedine d'aria di larghezza minima cm 20 e ventilata dall'esterno; inoltre i vespai dovranno avere spessore minimo di cm 40 e dovranno essere aerati con cunicoli di ventilazione in diretta comunicazione con l'esterno. Oltre detti interventi dovranno obbligatoriamente adottarsi tutti gli accorgimenti necessari per evitare la presenza di umidità nelle murature e nei pavimenti.

Per quanto riguarda il deflusso delle acque si rimanda alle norme di cui ai precedenti articoli 52 e 59 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 64 **Piani terreni**

I piani terreni, sia che essi siano adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, dovranno avere un'altezza utile non inferiore a m 2.70, dovranno essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione completata ed avere il pavimento isolato con materiali idonei.

Qualora detti casi risultino essere all'interno del centro abitato, il suddetto spessore può essere ridotto fino a cm 30 o, in alternativa, il pavimento dovrà essere perfettamente isolato termicamente e dall'umidità con materiali idonei.

Per quanto riguarda invece i piani terreni adibiti ad autorimesse pubbliche o a servizio di più di quattro unità abitative, laboratori, negozi e luoghi di riunione di uso pubblico, dovranno avere un'altezza utile non inferiore a m 3.00, salvo casi stabiliti da diverse prescrizioni di norme specifiche.

Qualora un piano terreno sia adibito ad autorimessa privata o a deposito motocicli o carrozzine, l'altezza utile netta potrà essere ridotta sino a m 2.40.

Art. 65 **Piani sottotetto**

Possono essere adibiti ad abitazione o uffici i piani sottotetto aventi un'altezza media utile di m 2.70 e un'altezza minima non inferiore in nessun punto a m 2.20; in ogni caso se l'isolamento delle coperture è stato realizzato con camere d'aria o con materiali coibentati tali da assicurare un coefficiente di trasmittanza pari a : $K = 0,7 \text{ Kcal/mq} \times h \times c^\circ$.

Qualora i piani sottotetto siano adibiti a locali di sgombero o costituenti un solo volume tecnico, l'altezza minima può essere ridotta a m 0.00.

Art. 66 **Classificazione dei locali**

I locali in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, sono considerati locali di abitazione.

I locali sopra definiti di abitazione sono come di seguito classificabili :

- A1** - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto sia singole che multiple; detta classificazione ha valore in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- A2** - a) negozi in cui si effettua la vendita, sale adibite ad esposizione, sale per riunioni, sale da gioco e palestre;
- b) laboratori tecnico - scientifici, servizi igienici di edifici di cura e di ospedali;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio degli automezzi ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite ecc.;
- e) locali adibiti a magazzini, depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di semplice carico, scarico e pulizia.

Sono invece considerati locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

La classificazione dei suddetti locali accessori è la seguente:

- S1**- a) servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici o di lavoro.
- S2** - a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando essi superano i 12.00 m² di superficie netta o gli 8.00 m di lunghezza;
- c) locali destinati a magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette ospitanti di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, stenditoi e legnaie.

- S3** - a) disimpegni aventi superficie netta inferiore a 12.00 m²;
- b) ripostigli o magazzini aventi superficie netta inferiore a 5.00 m²;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) salette ospitanti macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali che non rientrano espressamente nelle categorie sopra elencate, verranno classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale e sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 67 **Dimensionamento degli alloggi e dei vani abitabili**

Gli alloggi destinati ad abitazione permanente, dovranno avere una superficie netta abitabile minima di 14.00 m² per ciascuno dei primi quattro abitanti e m² 10.00 per ciascuno dei successivi.

La superficie minima delle camere da letto deve essere di m² 9.00 per le camere singole e m² 12.00 per le camere doppie o matrimoniali.

Ogni alloggio deve essere dotato di una camera adibita a soggiorno di almeno m² 14.00, con la possibilità di includervi la cucina – nicchia o angolo cottura.

Le camere da letto, il soggiorno e la cucina devono essere obbligatoriamente provvisti di finestra apribile come indicato al successivo art. 68 del presente Regolamento Edilizio.

L'alloggio così detto "monostanza", deve avere una superficie minima, compresi i servizi, non inferiore a m² 28.00 se destinati ad ospitare una sola persona, e non inferiore a m² 38.00 se destinati ad ospitare due persone.

Art. 68 **Norme comuni a tutti i piani abitati**

L'altezza minima utile dei locali con destinazione abitativa, non può essere inferiore a m 2.70.

Per i piani seminterrati, terreni e sottotetto valgono le altezze minime e medie fissate agli artt. 63, 64 e 65 del presente Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda i corridoi, i disimpegni in genere, i servizi igienici ed i ripostigli, l'altezza minima è di m 2.40.

Tutti i piani abitati e tutti i locali devono fruire di illuminazione diretta, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli.

Ogni locale di cui è composta un abitazione, deve avere una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, si dovrà garantire un fattore di luce diurna adeguato alla destinazione d'uso del locale, comunque non inferiore al 2%.

I locali destinati a servizi igienici ed i vani scala, quando non provvisti di ventilazione naturale e diretta dall'esterno, dovranno essere dotati di sistemi di ventilazione meccanica forzata che immettano aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque necessario assicurare l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, servizi igienici) prima che si diffondano.

I locali destinati ai servizi igienici dovranno essere opportunamente disimpegnati e in ciascun alloggio ed almeno in una stanza da bagno, ci deve essere la seguente dotazione di impianti igienici opportunamente collegati alla rete di adduzione e smaltimento dei reflui: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Il posto di cottura, qualora esso sia annesso direttamente ad un locale destinato al soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi adibiti ad abitazione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti stessi per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti ed apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 69 Fabbricati in zona rurale

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si rimanda al D.P.G.R. del 03.08.1994 n.228 riguardante le "Direttive per le zone agricole" ed all'art. 8 della L.R. del 22.12.1989 n.45, già recepite nelle Norme di Attuazione.

I fabbricati in zona rurale devono comunque rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e devono inoltre essere conformi alle norme contenute nelle Leggi vigenti

per quanto si riferisce agli accessori quali: ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

I pozzi devono essere in ogni caso posti a monte delle abitazioni; le fosse Imhoff e gli impianti di depurazione vanno posti a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Nel caso in cui la posizione della falda freatica non consente la disposizione suddetta, è comunque prescritto che la fossa Imhoff, gli impianti di depurazione, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

E' fatto obbligo che ogni abitazione sia provvista di rete idrica di distribuzione collegata all'acquedotto, sorgente o pozzo di acqua potabile. Quest'ultimo dovrà essere costruito secondo le norme igieniche vigenti, adeguatamente chiuso e provvisto di pompa o quanto meno di cisterna igienicamente costruita o difesa.

Per quanto concerne la distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili, essa è di almeno m 10.00.

In ogni caso i locali adibiti a ricovero del bestiame dovranno essere separati dalle abitazioni.

Per quanto riguarda invece le distanze dalle strade, si dovranno rispettare le disposizioni previste nel nuovo codice della strada come indicate nel regolamento approvato con D.P.R. 16.09.96 n.610.

La certificazione di abitabilità, può essere concessa solo a seguito dell'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario.

Art. 70 **Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

E' fatto obbligo ai proprietari di fabbricati esistenti, di eseguire le migliorie che risulteranno indispensabili.

Esse comprenderanno quanto meno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione, per ogni singola unità abitativa, di un servizio igienico aerato ed arredato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

E' facoltà dell'ufficiale sanitario dichiarare inabitabile, ai sensi delle Leggi vigenti, le unità di abitative che non raggiungano a suo motivato giudizio un livello igienico - sanitario accettabile.

CAPO III°

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 71

Manutenzione delle aree

E' fatto obbligo il mantenimento delle aree destinate dallo strumento urbanistico all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, ad essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Responsabile del Servizio o il Sindaco, potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 72

Deposito su aree scoperte

E' possibile il deposito di materiali su aree scoperte, solo previa autorizzazione o D.I.A. concessa con le procedure previste per Legge. Il provvedimento autorizzativo specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Nei casi in cui venga realizzato un deposito senza la necessaria autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

C A P O I V °
N O R M E D I B U O N A C O S T R U Z I O N E
E M A N U T E N Z I O N E

Art. 73
Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

E' fatto obbligo ai proprietari di immobili di provvedere, ogni qualvolta sia necessario, alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro e sicurezza dei cittadini.

Qualora un edificio, o parte di esso, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, a seguito dei risultati di accurati accertamenti tecnici, potrà ingiungere l'immediata riparazione o la demolizione delle parti pericolanti; al Responsabile del Servizio è demandato il compito di fissare le modalità del lavoro da eseguire; il Sindaco assegnerà un termine preciso per l'inizio e l'esecuzione dei lavori stessi,

sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

L'eventuale demolizione per precarietà strutturale e per imminente pericolo alla incolumità pubblica, dovrà essere giustificata da circostanziata documentazione tecnica e verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' a carico dei proprietari la manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, fino al momento in cui le istanze di espropriazione, cessione od acquisizione di dette aree non diventino operative.

Il Sindaco, sentita l'Amministrazione Comunale, può ordinare in ogni momento il rinnovamento di intonaci e tinteggiature quando siano in condizioni di deturpare l'aspetto dell'edificio o pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio assegnando un termine determinato per gli adempimenti da parte dei proprietari.

CAPO V°

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 74

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' sempre vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza aver ottenuto preventiva autorizzazione specifica da parte dell'Amministrazione Comunale; il Responsabile del Servizio può accordarla a seguito del pagamento della relativa tassa, nei casi in cui ritenga l'occupazione del suolo o spazio pubblico non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può autorizzare la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.48.

E' sempre vietato eseguire scavi sulla pavimentazione stradale pubblica o semplicemente aperta al transito pubblico e sui marciapiedi, per piantarvi pali o altro, per

restaurare o mettere in opera condutture nel sottosuolo o realizzare o restaurare fogne o per qualsiasi altra motivazione, senza preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio, nella quale dovranno essere indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, comprese le opere di ripristino e previo pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale lo stesso avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il concessionario del suolo pubblico, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso dello stesso, è obbligato ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele affinché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

CAPO VI°

GARANZIA DI PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 75

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

E' fatto obbligo, nel momento in cui si installa un cantiere per l'esecuzione di qualsiasi opera autorizzata, affiggere bene in vista una tabella con le seguenti indicazioni :

- A)** cognome e nome del proprietario committente dell'area o dell'edificio e, se del caso, l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- B)** cognome, nome e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- C)** nome dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- D)** estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire (numero e data del rilascio) relativa ai lavori in oggetto;
- E)** cognome e nome del Direttore del cantiere;

F) descrizione sommaria del lavoro (realizzazione di edificio da destinarsi a, ristrutturazione di edificio ecc.)

Obbligatoriamente ogni cantiere dovrà essere recintato in modo da non deturpare il decoro pubblico ed impedire l'accesso agli estranei e deve essere dotato di tutti gli accorgimenti e dispositivi previsti dal D.L.vo 494/96.

Ad ogni angolo della recinzione delimitante il cantiere, dovranno essere sistemate delle lanterne rosse o fanali, facilmente visibili a distanza e sufficienti ad evitare qualsiasi pericolo causato dalla non visibilità della recinzione; dette luci dovranno essere mantenute accese a cura del responsabile del cantiere.

Le adeguate aperture nella recinzione dovranno essere apribili verso l'interno e dovranno essere munite di serrature, ove possibile, oppure robuste catene atte ad impedire il libero accesso nel cantiere nelle ore in cui lo stesso è chiuso.

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione nei seguenti casi:

- a) quando si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) quando si tratta di lavori riguardanti esclusivamente l'interno dell'edificio e che non richiedono il deposito di materiali all'esterno di esso;
- c) quando si tratta di lavori consistenti nella tinteggiatura di prospetti, per brevi opere di restauro esterno e di pulizia dei tetti;
- d) quando la recinzione pregiudicherebbe il libero transito nel suolo pubblico;

In tutti i casi, salvo che nel caso di cui al punto b), dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo atte ad avvertire i passanti del pericolo ed inoltre il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 76 Ponti e scale di servizio

Le attrezzature di lavoro, quali per esempio i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature, dovranno essere messe in opera con le migliori regole d'arte per prevenire

qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi, il tutto secondo la normativa vigente quali il D.L. n. 494/96.

I cavi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali, dovranno essere obbligatoriamente munite di idonei dispositivi di sicurezza per impedire la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

Costruire ponti e porre assi o altro a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione da parte del Comune, è severamente vietato.

In ogni caso, se la costruzione di un ponte non è a regola d'arte o la posa delle travi a sbalzo non è avvenuta nel rispetto della incolumità pubblica, il responsabile del servizio potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Il ponte dovrà essere dotato obbligatoriamente di rete di protezione per impedire la caduta di calcinacci, detriti o attrezzature dallo stesso; dovrà essere provvisto di impianto di messa a terra e qualora necessario di impianto di allarme.

Art. 77

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza strade adiacenti ai cantieri

E' fatto assoluto divieto gettare, sia dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specialmente quando si effettuano le demolizioni, si dovrà limitare il più possibile il sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Per tutta la durata dei lavori, il responsabile del cantiere dovrà provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile del Servizio e qualora non intralci il pubblico transito; qualora i materiali di risulta debbano essere inviati a discarica, essa dovrà essere autorizzata ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la documentazione attestante l'invio dei materiali di risulta a discarica autorizzata.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito e trasportarli a discarica autorizzata.

E' vietato senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da pubbliche fontane o corrente in fossi e canali; è inoltre vietato deviare o intralciare il decorso normale di questi ultimi.

Art. 78 **Responsabilità degli esecutori di opere**

L'assuntore dei lavori o il proprietario, nel caso in cui gli stessi siano condotti in economia e l'assistente di cantiere, dovranno adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia nei confronti degli operai che nei confronti di terzi, il tutto nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare nel rispetto del D.L.vo 494/96.

E' facoltà del Responsabile del Servizio far controllare in qualsiasi momento, da funzionari e da agenti, il rispetto dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga necessario, ordinare maggiori cautele nell'esecuzione delle opere o nel mantenimento del cantiere, senza che per questo ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 79 **Rimozione delle recinzioni**

Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, il costruttore dovrà provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In tutti i casi, trascorso un mese dall'ultimazione dei lavori, dovrà cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature e qualora il cantiere ricadesse interamente in una proprietà privata dette attrezzature dovranno essere ugualmente rimosse per conservare il pubblico decoro, salvo giustificati motivi.

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio dello sgombero del suolo pubblico a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLV°
DISPOSIZIONI PARTICOLARI
CAPO UNICO

Art. 80
Linee elettriche - telefoniche e telegrafiche

L'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, potrà essere concessa a seguito di presentazione di domanda corredata di planimetria quotata con scavo e relativi profili altimetrici, da presentare in duplice copia, con indicazione inoltre delle caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti corredate da disegni, pure in tre copie, delle linee e dei sostegni delle opere murarie ecc.

E' fatto divieto, all'interno del centro abitato, l'installazione di linee aeree se non per motivate e dimostrate esigenze tecniche non risolvibili con linee in cunicolo.

Art. 81
Apposizione di indicazioni e di altri apparecchi

Il Responsabile del Servizio ha facoltà, per ragioni di pubblico servizio, di fare applicare alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospicienti le pubbliche vie, a spese del Comune, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali quali:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, vie, viali, corsi, vicoli ecc., ed i numeri civici dei singoli edifici, nonché la cartellonistica indicante monumenti, edifici comunali, chiese, località, siti naturalistici ed archeologici e quant'altro ritenga necessario ;
- b) le mensole, gli attacchi, i ganci, i tubi, ecc. per la pubblica illuminazione quando non sia possibile provvedere altrimenti e sempre con il minimo danno architettonico nei confronti del proprietario dell'immobile interessato, scegliendo di preferenza la verticale di due proprietà contigue;
- c) le bacheche per la propaganda elettorale e per le affissioni di interesse pubblico.

Le indicazioni delle pubbliche vie non devono per nessun motivo mai essere sottratte alla pubblica vista.

Art. 82 **Obblighi dei proprietari circa dette opere**

Ogni proprietario prima di cominciare un qualsiasi lavoro nella facciata di un edificio nella quale sia posto uno degli apparecchi indicatori di cui all'articolo precedente, e per l'esecuzione dei lavori stessi abbia la necessità di rimuoverli o si incorra nel pericolo di un loro danneggiamento o ancora se essi venissero eventualmente nascosti per esempio da un ponteggio, dovrà darne avviso al Responsabile del Servizio il quale è tenuto a prendere, nel più breve tempo possibile per far rispettare i tempi di esecuzione dei lavori, i provvedimenti del caso.

Ogni proprietario non può in nessun caso rimuovere detti apparecchi indicatori senza una preventiva autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio.

Qualora il proprietario di un immobile sul quale sia in opera uno dei suddetti apparecchi arrechi volontariamente o casualmente un danno agli stessi, è tenuto a risarcirlo fatte salve le sanzioni previste dalle normative vigenti.

Art. 83
Aperture di strade private

Nel caso in cui uno o più proprietari intendano costruire una strada privata aperta anche al pubblico transito, prima di dare inizio alla sua costruzione, dovranno presentare al Responsabile del Servizio il relativo ed adeguato progetto, ottenere la successiva approvazione ed addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Dette strade private aperte al pubblico transito, fatte salve diverse specifiche degli elaborati di piano, dovranno avere una larghezza superiore ai cinque metri nel caso in cui abbiano una lunghezza inferiore a m 50,00; se la lunghezza è superiore, la strada dovrà avere larghezza superiore a m 7,00.

Tali strade non dovranno essere mai sottratte per nessun motivo al pubblico passaggio.

Gli edifici che dovessero sorgere successivamente alla costruzione della strada privata di cui sopra, saranno soggetti a tutte le disposizioni vigenti come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Art. 84
Spazi, strade private a fondo cieco

Nel caso in cui cortili, spazi privati, strade private a fondo cieco o altri spazi privati fossero comunicanti con uno spazio pubblico, questi dovranno obbligatoriamente essere chiusi con un muro o un cancello o in alternativa chiaramente individuabili attraverso targhe recanti la dicitura "Proprietà privata".

Art. 85
Chiusura di aree fabbricabili

E' facoltà del Responsabile del Servizio, di prescrivere che le aree edilizie prospicienti spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o almeno con assiti solidi di aspetto, a suo giudizio decorosi.

Tali chiusure avverranno ad esclusiva spesa del proprietario o dei proprietari a cui spettano anche gli interventi di manutenzione periodica, ed in ogni caso tutte le volte che si rendesse necessario, per il mantenimento del decoro pubblico.

I parchi e i giardini privati e le zone private interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno recintati o mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartirà il Responsabile del Servizio, ed a spesa del proprietario o dei proprietari a cui spetterà, anche in questi casi, l'onere per la manutenzione periodica, ed in ogni caso tutte le volte che si rendesse necessario, per il mantenimento del decoro pubblico .

Art. 86 **Decenza e pulizia delle opere destinate a giardino**

Le aree destinate a giardino situate intorno ai fabbricati prospettanti sulle vie, siano esse pubbliche o private, devono essere obbligatoriamente tenute in perfetto stato di pulizia e ordine, evitando in special modo che si accumulino materiali, provviste ed altro, anche se per uso domestico, che rendano indecente o disordinato lo spazio, a scapito della bellezza del fabbricato stesso e ciò indipendentemente dalle prescrizioni del regolamento di polizia urbana.

Art. 87 **Protezione di bellezze panoramiche e di edifici di pregio storico e artistico**

E' fatto assoluto divieto realizzare edifici di qualsiasi specie nelle zone vincolate dalla Legge del 29 giugno 1939 n.1497 riguardante la protezione delle bellezze naturali e panoramiche, senza la prescritta autorizzazione che può essere rilasciata esclusivamente da:

- a) la Soprintendenza ai Beni Ambientali interessata;
- b) il Responsabile del Servizio del Comune, cui è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico - edilizio, in conformità alle norme del presente Regolamento Edilizio.

Sono allo stesso modo subordinati alle autorizzazioni di cui al comma precedente ed all'osservanza delle disposizioni di cui all'art.14 della Legge del 29 giugno 1939 n.1497, i lavori all'interno, all'esterno e nelle adiacenze dei fabbricati di speciale pregio artistico che ne modificano la posizione di parte di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche e le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani,

variazioni di cornicioni o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature o simili, avuto anche riguardo nell'interesse riflesso nei rapporti di prossimi edifici monumentali e del passaggio.

Nel caso in cui nel restaurare o demolire un edificio qualsiasi, si venisse a scoprire qualche reperto storico o artistico, deve darsene immediatamente avviso al Sindaco, che ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalle urgenti necessità per la conservazione del monumento o oggetto scoperto.

Art. 88 **Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

Sottostanno, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento Edilizio, a quelle norme previste nelle particolari Leggi relative, tutti gli edifici adibiti ad :

- edifici scolastici di qualsiasi ordine e grado;
- alberghi, pensioni ecc.;
- edifici collettivi di qualsiasi genere;
- teatri e cinematografi;
- collegi;
- ospedali;
- case di cura;
- fabbricati per uso industriale e commerciale;
- autorimesse ed officine;
- macelli e mattatoi;
- magazzini e depositi di merci;
- impianti sportivi ecc.

Detti edifici dovranno inoltre rispettare le norme tecniche dettate dal D.P.G. 503/96 relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 89 **Locali per allevamento e ricovero animali**

I locali di cui al presente articolo, dovranno essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. 380/01 sulle Leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche del presente Piano Urbanistico Comunale, e dovranno sottostare, oltre che alle norme del presente Regolamento Edilizio, a quelle previste nel Regolamento Comunale di igiene vigente e al D.P.G.R. del 03.08.94 n.228.

E' fatto assoluto divieto in ogni caso vietato tenere ricoveri per animali all'interno del centro abitato.

Art. 90 **Impianti per lavorazioni insalubri**

Tutti gli impianti destinati a lavorazioni ritenute insalubri di cui al T.U. 380/01 delle Leggi sanitarie, dovranno essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. 380/01 e dovranno sottostare, oltre che alle norme del presente Regolamento Edilizio, a quelle previste nelle Leggi particolari relative attualmente in vigore o che dovessero essere promulgate in futuro.

Art. 91 **Salvaguardia specie arboree**

E' fatto assoluto divieto estirpare alberi di pregio quali ulivi, palme, querce ecc. e comunque tutte quelle specie arboree il cui completo sviluppo richiede un lungo periodo di tempo.

Tale divieto è esteso anche ai casi di realizzazione di nuovi volumi intesi come nuove edificazioni o ampliamenti di volumi esistenti.

Nel caso in cui l'edificazione sia compromessa dalla presenza di tali piante ed in generale nei casi in cui l'edificazione non sia compatibile con la presenza delle stesse, anche per quanto riguarda l'accesso ai lotti edificabili, previo parere favorevole del Responsabile del Servizio e degli organi preposti, è consentito il loro espianto con la successiva ripiantumazione delle stesse all'interno del lotto o in altro luogo, anche di proprietà comunale, concordato con il Responsabile del Servizio; tale operazione dovrà necessariamente avvenire a totale spesa del proprietario del lotto in cui ricadono le piante, ed a cura di personale specializzato riconosciuto e con l'ausilio di appositi mezzi in modo da non pregiudicare in nessun caso l'integrità delle piante stesse.

E' fatta anche divieto la potatura di dette specie arboree eseguita da personale non specializzato o che comunque non sia eseguita a regola d'arte e per salvaguardare la salute delle piante stesse.

Previo parere favorevole del Responsabile del Servizio, è data la possibilità ai proprietari dei lotti in cui ricadono tali specie arboree, di effettuare la potatura o l'espianto con successiva ripiantumazione in altro luogo con le modalità suddette, qualora le piante creino con la loro crescita impedimento alla visibilità e adeguata aerazione dei locali di un edificio prospiciente le stesse e arrechino danno alle strutture, recinzioni o altro con le radici.

TITOLO VI°

SANZIONI E DISPOSIZIONI

CAPO UNICO

Art. 92

Sanzioni e disposizioni per opere realizzate in parziale, totale difformità, o in assenza di permesso o autorizzazione.

Per le opere eseguite in difformità dal permesso o autorizzazione, si applica quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 93

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Per motivi di pubblico interesse, il Sindaco, previo parere dell'Amministrazione Comunale e se lo riterrà necessario dell'autorità urbanistica competente per territorio, potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità spettanti ai proprietari.

Per quanto riguarda le strutture sporgenti nel suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc., la loro demolizione potrà essere prescritta, nei casi in cui essa non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di consistenti restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 94

Disposizioni transitorie

Qualora siano stati autorizzati lavori con regolare Concessione Edilizia, anche se non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, essi non sono soggetti alle disposizioni in esso contenute, con la sola condizione che siano stati iniziati e compiuti entro i termini di validità della Concessione Edilizia.

Qualora i lavori siano già iniziati in base alle autorizzazioni precedentemente ottenute, essi potranno essere ultimati entro il limite massimo di tre anni dall'inizio dei lavori.

Al presente Regolamento Edilizio ci si dovrà attenere per varianti in corso d'opera che dovessero intervenire nell'ambito dei lavori di cui al precedente comma.

Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente del suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 95

Applicazione del regolamento a tutto il territorio comunale

Il presente Regolamento Edilizio è applicabile a tutto il territorio del Comune di Siligo ed entrerà in vigore dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.A.S. del P.U.C.

Art. 96

Abrogazione delle norme incompatibili col regolamento

Il precedente Regolamento Edilizio del Comune di Siligo ed ogni altra disposizione che sia in contrasto o incompatibile con il presente Regolamento Edilizio, sono abrogati dal giorno della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.