

COMUNE DI CASOLI

(Provincia di Chieti)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 27.07.2001

Indice Generale :

TITOLO I			
NORME DI CARATTERE GENERALE		pag.	2
CAPO I	- Disposizioni generali	pag.	2
TITOLO II			
QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE		pag.	2
CAPO I	- Corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale	pag.	2
CAPO II	- Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia	pag.	7
CAPO III	- Igiene e tutela ambientale	pag.	11
CAPO IV	- Esercizio dell'attività estrattiva	pag.	12
CAPO V	- Norme di sicurezza	pag.	14
CAPO VI	- Superamento delle barriere architettoniche	pag.	15
CAPO VII	- Formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Urbanistica e Edilizia Comunale	pag.	16
CAPO VIII	- Concessione Edilizia e Autorizzazione	pag.	18
CAPO IX	- Attuazione degli interventi, termini e modalità degli adempimenti	pag.	29
CAPO X	- Vigilanza sulle costruzioni	pag.	31
CAPO XI	- Abitabilità e Agibilità	pag.	36
CAPO XII	- Deroghe per edifici e opere pubbliche	pag.	38
CAPO XIII	-Norme finali	pag.	40

TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

CAPO I Disposizioni Generali

Art 1 *Campo di Applicazione*

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili di rilevanza urbanistica o edilizia nel territorio comunale è subordinata al rispetto del presente Regolamento Edilizio (RE).

Art 2 *Adeguamento alla Legislazione*

Il testo del presente regolamento edilizio si intende automaticamente adeguato alle disposizioni di nuove leggi nazionali o regionali che abbiano rilevanza sulle materie in esso trattate.

TITOLO II QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE

CAPO I Corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale

Art 3 *Ambiente urbano e qualità dell'abitato*

L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali, culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita degli edifici, manufatti e spazi aperti.

In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.

Con particolare riferimento ai piani di cablaggio, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie

dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazioni anche al fine della riduzione dei detrattori ambientali costituiti dalle linee aeree.

Art 4 Aspetto e Manutenzione degli Edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente e comunque secondo i caratteri del progetto originale, comprese le finiture, i rivestimenti esterni e le colorazioni.

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

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle stesse pareti con preciso carattere architettonico.

Le linee telefoniche ed elettriche devono correre all'interno di apposite sedi poste al di sotto del livello del suolo e comunque devono essere sistemate in modo da non costituire elementi di disturbo delle visuali e delle linee architettoniche dell'ambiente urbano; quelle del gas, ove indispensabile, devono essere poste sulle pareti esterne secondo una soluzione architettonica tendente ad armonizzarne il rapporto con le parti degli edifici.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le facciate di un fabbricato sono indecorose o comunque non corrispondenti alle condizioni sopra definite, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio a carico dell'inadempiente.

Per il recupero delle spese relative, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art 5 Facciate e Coperture

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione dei nuovi edifici, salvo il mantenimento di parti strutturali, facciate o finiture, realizzati prima del 1942, dovrà essere fatta nel rispetto delle seguenti modalità costruttive:

- Coperture:
nel caso di coperture con tetto a falde, sono ammesse pendenze comprese tra il 30 ed il 40% e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;
- Gronde e pluviali:

- sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato;
- Infissi esterni:
potranno essere realizzati in legno, in materiale metallico verniciato o in materiale sintetico colorato; sono da considerarsi preferibili i colori bianco, beige, verde scuro, testa di moro;
 - Facciate esterne:
la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci in malta cementizia colorati o tinteggiati in accordo con la ricostituzione di una coerenza cromatica delle cortine, secondo indicazioni dell'UTC; sono preferibili i colori bianco, beige, terra chiara; sono da evitarsi rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.

Art 6 *Recinzioni*

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano Particolareggiato, Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione di recinzioni sarà fatta nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- altezza max complessiva m. 2,00;
- eventuale parte in muratura altezza max di m. 0,60;
- parte superiore in rete metallica o ferro (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) zincati o verniciati in accordo con le colorazioni degli edifici;
- allineamento: ml 2,00 dal ciglio stradale, inteso come punto estremo della sezione stradale, salvo diversa, motivata, indicazione dell'UTC.

Art 7 *Aggetti e Sporgenze*

Fatte salve tutte le altre disposizioni contenute nel presente testo, sugli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede ovvero strada nel caso in cui non sia previsto o esistente, e aggetti superiori a cm. 20 al di sopra di detta quota e fino a quella degli eventuali balconi;
- b) porte e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

Dette altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche non possono avere una sporgenza dal filo del fabbricato superiore ad un dodicesimo della larghezza della strada e essere posti ad altezza inferiore di m 2,70 dal piano del marciapiede o dal punto più alto della carreggiata prospiciente.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi, i porticati, le terrazze, le pensiline, le scale esterne, ecc. aperti non potranno comunque avere distanza dai confini di proprietà inferiore ai ml 3,00; le eventuali strutture verticali di sostegno dovranno rispettare le distanze minime previste per la zona.

Art 8 *Elementi di Arredo Urbano*

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'esposizione temporanea al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio al rilascio di apposita autorizzazione da parte dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale .

L'esposizione permanente di insegne, cartelli pubblicitari, ecc., intesi alla segnalazione o alla pubblicizzazione di attività ed esercizi pubblici, è soggetta al preventivo rilascio di apposita autorizzazione edilizia. La dimensione max ammessa per le bacheche é di cm 100x70x10; quella per i cartelloni pubblicitari è di m 2,00x3,00.

In ogni caso gli interessati faranno domanda presentando un progetto, a firma di un tecnico abilitato, da cui risultino le caratteristiche dell'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà, inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e/o paesistico.

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

Sono vietate le insegne che producano fastidio alla vista dei passanti, pedoni o automobilisti; sono da considerarsi di norma preferibili le insegne non luminose, cioè non contenenti al proprio interno fonti luminose ma illuminate da faretto o consimili posti in modo adeguato.

Le insegne a parete dovranno essere di dimensioni contenute ed in armonia con il disegno architettonico dell'edificio, e comunque rispondenti alle disposizioni di cui sopra. Si ritengono preferibili piccole insegne a bandiera, in metallo o in legno verniciati, collocate al di sopra o nei pressi dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico interessato.

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

Ove non ottemperino, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici o targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete allo scopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Anche nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli la realizzazione delle opere di cui ai comma precedenti sarà subordinata al preventivo rilascio della autorizzazione o della concessione, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico; l'autorizzazione ha durata annuale ed è rinnovabile; in mancanza del rinnovo le suddette tende saranno rimosse, con ripristino dello stato originale dei luoghi, a spese del proprietario entro quindici giorni dalla scadenza della autorizzazione; trascorso inutilmente tale termine lo sgombero avverrà a cura del Comune con addebito delle spese al proprietario, a norma di legge.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di mt 2,20 dal piano sottostante.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o di effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art 9 Marciapiedi e Porticati

I marciapiedi, gli spazi per il passaggio pubblico, i porticati e tutte le loro parti accessorie, devono essere lastricati, rivestiti, realizzati con materiali e tecniche pertinenti con la forma e l'immagine storiche dello spazio pubblico e comunque previa approvazione di circostanziato progetto specifico.

E' prescritta la realizzazione di parapetti in tutti i casi in cui i dislivelli presentino pericolo nell'uso; gli stessi non potranno in alcun caso essere di altezza inferiore ai 110 cm.

Art 10 *Giardini, Zone Verdi e Parchi*

I giardini, le zone verdi, i parchi ed i complessi alberati, sia pubblici che privati, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante, della sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Le pavimentazioni, all'interno degli stessi, saranno realizzate con tecniche che non richiedano sottofondazioni cementizie e privilegino la permeabilità idrica; sono escluse pertanto le pavimentazioni in asfalto o in cemento a getto continuo.

Art 11 *Depositi di materiali*

Sono vietati i depositi esterni di materiali, compresi materie prime o residui di lavorazione, veicoli non regolarmente immatricolati, attrezzi agricoli, elettrodomestici ed altri oggetti in disuso, anche se non direttamente visibili dalle strade o spazi pubblici.

Sono ammessi depositi stagionali di legna per uso domestico solo se opportunamente accatastata ed in quantità limitate, per uso privato.

Entro una distanza di m 200 dalle zone del centro abitato sono vietati i depositi esterni di letame, foraggi e quant'altro connesso con l'allevamento di animali.

Nei casi di accertata necessità ed urgenza l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può concedere autorizzazione in deroga alle suddette disposizioni, sempre che non ricorrano condizioni di danno alla pubblica igiene ed al decoro ambientale, per una durata massima di mesi due, rinnovabile una sola volta nel corso dell'anno solare.

Accertata la eventuale infrazione e comunicata all'interessato, salvi gli altri provvedimenti del caso, lo sgombero dovrà avvenire entro quindici giorni dalla comunicazione; trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà con i propri mezzi ed a spese del contravventore.

CAPO II

Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia

Art 12 *Isolamento Termico e Risparmio Energetico*

Gli edifici, di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/77, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione degli edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può richiedere, su parere della Commissione Edilizia Urbanistica, l'adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione e l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- Progetto dell'isolamento termico con relazione tecnica conforme alla L 10/91;
- Progetto dell'impianto termico, ai sensi della vigente legge.

Quest'ultimo dovrà anche contenere:

- a) schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- b) schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- d) tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- e) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f) pianta a sezioni della centrale da presentare ai VVFF.

L'inizio dei lavori é altresì subordinato agli adempimenti di cui alla L. 46/90 e alla LR 71/87.

Art 13 *Isolamento Acustico*

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti, devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti e di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30/4/66 n°1769, parte 19, del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LLPP.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno, occorre garantire che le porte, le finestre, i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano in perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

In particolare, anche ai sensi della L 447/95 e fino all'emanazione di specifiche disposizioni da parte dello Stato o della Regione, nel caso di locali pubblici (quali ristoranti, negozi, uffici, ecc.), destinati alla permanenza contemporanea di più di 10 persone, nonchè di alberghi, pensioni, ecc., dovrà essere assicurato un adeguato livello di comfort acustico mediante il sostanziale abbattimento dei livelli massimi di rumorosità interna raggiungibili nel momento della massima frequentazione ammissibile. Detto obiettivo sarà conseguito mediante

l'adozione di tecniche e materiali idonei per il fonoassorbimento in modo da contenere detta rumorosità di ambiente entro i 48 decibel (dB. A).

La chiara illustrazione delle caratteristiche tecniche dovrà essere contenuta negli elaborati di progetto a corredo delle domande di concessione, di autorizzazione edilizia o nelle semplici comunicazioni di modifica interna per rinnovo dei locali interessati.

Il rispetto delle suddette disposizioni sarà altresì condizione necessaria per il rilascio di certificazione di abitabilità o agibilità.

Entro il termine di cinque anni dalla definitiva approvazione del presente RE è comunque prescritto per tutti i locali pubblici o di uso pubblico l'adeguamento alle disposizioni suddette; il mancato rispetto delle stesse determinerà la revoca della certificazione di abitabilità o agibilità.

Art 14 Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circoscrive la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del calpestio dei locali abitabili a larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili, allo stesso livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate, mediante stratigrafazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, saranno impermeabilizzati con materiali in strati continui e realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazioni elettrosmotiche.

Art 15 Salubrità del Suolo

Se il terreno destinato alla costruzione è umido o soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato l'uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del suolo stesso.

Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.

Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso, deve essere dissodato per la profondità di almeno m 2; ed i resti umani eventualmente rinvenuti devono essere disposti in altro cimitero.

Art 16 Costruzioni Rurali

Le costruzioni rurali, abitazioni e spazi tecnici con altra destinazione, sono quelle comprese nel territorio agricolo -definito all'esterno della perimetrazione urbana dal vigente strumento urbanistico generale- e sono soggette alle seguenti prescrizioni particolari.

Sono ammesse le comunicazioni interne tra gli annessi rustici e le abitazioni, anche attraverso scale o passaggi chiusi con infissi.

I muri delle costruzioni non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono essere isolati da questa per mezzo di una intercapedine di drenaggio larga non meno di ml 1,20 e profonda non meno di cm 50 al di sotto del livello più basso delle opere murarie stesse e lunghezza di almeno ml 2,00 oltre quella del muro dell'edificio, in tale spazio potranno essere smaltite le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, le sue coperture munite di canali e di gronde e pluviali, e sarà circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di m 0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti comunali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognanti, disposti ad idonea distanza dalle costruzioni, realizzati in modo da impedire la dispersione del liquame o miniti di fosse biologiche di adeguate dimensioni, tali comunque da assicurare l'abbattimento di almeno l'80% del carico inquinante teorico.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri spazi accessori devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a m 20 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguata, un'altezza minima di m 3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq 10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq 5 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli, le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di m 2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

CAPO III

Igiene e tutela ambientale

Art 17 Scarichi e Classificazione delle Acque

Sono fatte salve le disposizioni di apposito Regolamento di Gestione per gli Scarichi Fognanti eventualmente già approvato dal Comune alla data di adozione del presente RE; in mancanza dello stesso e per quanto ivi non specificato, vale quanto segue.

Le acque si intendono classificate in:

- bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- nere; derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, di acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10/5/1976, n° 319, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche ed integrazioni.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori; pertanto tali luoghi sono da mantenersi sempre pienamente accessibili, a cura e spese di chi utilizza l'allaccio, per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente .

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità mediante diluizione degli scarichi con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati; l'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/76 e 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite il Comune, nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi, ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

Relativamente agli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

- a) lo smaltimento attraverso fognatura pubblica;
- b) lo smaltimento attraverso impianti, di parziale depurazione e di accumulo, privati.

Per quanto attiene agli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili, essi sono sempre consentiti, nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura; i nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura solo se autorizzati

Le acque nere devono essere convogliate, a cura ed a spese dell'interessato, all'innesto della fognatura ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

- impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami;

- realizzate in materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

Nelle località in cui risulti impossibile l'allaccio alla pubblica fognatura, lo smaltimento delle acque nere avverrà per mezzo di impianti privati dotati di fossa biologica, di dimensioni adeguate, e pozzo nero a tenuta; quest'ultimo sarà svuotato periodicamente a cura e spese del proprietario; lo smaltimento del liquame potrà avvenire nella fognatura comunale, previa autorizzazione

Lo smaltimento delle acque residue dalle lavorazioni industriali nella fogna comunale dovrà essere fatto previa depurazione in apposito impianto, predisposto dalla ditta interessata e rispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia. Ove non risulti possibile un'adeguata depurazione a causa della composizione di tali acque residue o sia impossibile l'allaccio alla rete fognante comunale, lo smaltimento avverrà con trasferimento di detti liquidi reflui in discariche adatte a tale smaltimento, a norma della legge, previa raccolta degli stessi in apposite vasche impermeabili

CAPO IV

Esercizio dell'attività estrattiva

Art 18 Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiere

Ai sensi della LR 8/87, chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita concessione al Comune.

La domanda di concessione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autentica dello stesso.

I documenti da presentare al Comune, allegati alla suddetta domanda di concessione, sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267;
- domanda per il rilascio di apposito nulla-osta da parte dell'Assessorato regionale all'Urbanistica ed ai BBAA, relativo alla compatibilità con le disposizioni del PRP;
- eventuale copia della denuncia di esercizio presentato a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9/4/1954 n° 128;
- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;

- ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 25 della L 1684/62 e dell'art. 17 della L 64/74.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- a) estratto di mappa catastale in scala 1: 1000 in data non anteriore a mesi sei;
- b) planimetria in scala 1: 25000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, demaniale, di rispetto dei corsi d'acqua;
- c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1: 1000; da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti alla attività di cava;
- d) piano di coltivazione costituito da:
 - relazione tecnico-illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento; delle fasi temporali di sfruttamento previste dalle modalità di coltivazione, di accumulo e di scarico;
 - rilievo planialtimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:100;
- e) progetto di sistemazione paesaggistica costituito da:
 - relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione, al fine della determinazione delle garanzie finanziarie;
 - carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore 1: 2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
 - carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1: 2000, con sviluppi, a scala 1: 500 per le aree che sono state interessate dalla coltivazione;
- f) programma economico-finanziario, illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc.; il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
- g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

La domanda di concessione corredata dei suddetti documenti, in quattro copie, va consegnata al Comune, il quale, verificatane la completezza, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva e per le altre domande di autorizzazione e nulla-osta.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione, Assessorato competente;
- all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il Consiglio Comunale, accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma, visto il parere della CEU, deve autorizzare l'incaricato delle

funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale al rilascio della concessione alla coltivazione, oppure negarlo, entro trenta giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava, nonché al pagamento degli oneri di cui alla L 10/77.

La concessione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rinnovo di una concessione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

CAPO V

Norme di sicurezza

Art 19 Prescrizioni Antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;

- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale di servizio di edifici di più di due piani f.t. non può essere inferiore a m 1,20, salvo norme specifiche che richiedano maggiori dimensioni.

Tale larghezza, qualora l'edificio fosse privo di ascensore, deve essere aumentata di 10 cm ogni due piani serviti oltre i primi due;

- ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq. di superficie coperta e non più di 4 alloggi per piano;

- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;

- scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone coperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno, con apertura di superficie minima di mq 0,50, e provvisti di porta metallica;

- ogni scala che serva edifici di altezza superiore a m 17 deve essere dotato fino all'ultimo piano di aperture munite di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m 10;

- gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a m.10 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;

- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso. Sono fatte salve tutte le altre disposizioni in materia della vigente legislazione nazionale e regionale.

CAPO VI

Superamento delle barriere architettoniche

Art 20 Disposizioni generali per il superamento delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dalla L 13/89, in modo da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione delle persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Il requisito dell'adattabilità per gli spazi abitativi privati può essere dichiarato dal progettista.

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi sul manufatto edilizio sono relativi a:

- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);
- scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);
- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani); apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità).

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano anche le strutture esterne connesse agli edifici quali: percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli); parcheggi (localizzazione, pendenza, raccordi).

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli, almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie; l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedite capacità motorie di fruire del servizio.

CAPO VII

Formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia ed Urbanistica Comunale

Art 21 Commissione Edilizia ed Urbanistica

La Commissione Edilizia ed Urbanistica (CEU) è formata da:

Componenti di diritto:

- Sindaco o Assessore o Consigliere delegato, che la presiede;
- Responsabile dell'U.T. o del procedimento;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;
- Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

Componenti elettivi designati dal CC:

- un esperto in materia storico-architettonica;
- un esperto ambientalista;
- un architetto, iscritto all'ordine professionale da almeno cinque anni, con provata esperienza nei settori della pianificazione urbanistica e dell'edilizia civile;
- un ingegnere, iscritto all'ordine professionale da almeno cinque anni, con provata esperienza nei settori dell'idrogeologia e della sismologia;
- un geometra iscritto all'ordine professionale da almeno cinque anni;
- un geologo iscritto all'ordine professionale da almeno cinque anni;
- un perito iscritto all'albo professionale da almeno cinque anni esperto in materia di sicurezza e impianti ai sensi della L.46/90;
- 2 consiglieri comunali di cui uno in rappresentanza della minoranza e uno in rappresentanza della maggioranza.

I tecnici saranno scelti dal C.C. tra terne designate dai rispettivi Ordini Professionali.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Segretario stesso inquadrato almeno nella VI qualifica funzionale.

La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura, fino al rinnovo del Consiglio Comunale.

I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti una sola volta consecutivamente.

La designazione dei componenti elettivi, con l'eccezione dei consiglieri, avverrà previo accertamento, in sede di CC, della effettiva qualificazione richiesta; a tale scopo dovranno essere depositati presso la segreteria comunale, a disposizione dei consiglieri e dei cittadini, appositi "curricula" delle attività tecniche, professionali, culturali e di ricerca svolte nei settori specifici dagli interessati alle nomine, almeno quindici giorni prima della data del CC.

Il componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato viene sostituito da altro, eletto dal Consiglio Comunale, che resta in carica per la durata del mandato del componente sostituito.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica:

- quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive;
- quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali risultino interessati;
- quando non assolvano nell'anno almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assegnati dal responsabile del procedimento;
- quando siano stati condannati, anche solo in primo grado, per violazioni edilizie, urbanistiche o ambientali o per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è dichiarata dal CC che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti la CEU verrà corrisposta un'indennità di presenza (gettone), per l'effettiva partecipazione ad ogni seduta, di valore pari a quella disposta per i consiglieri comunali, nelle sedute di CC, ed alle stesse condizioni.

Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune vengono rimborsate le spese di viaggio.

Art 22 Commissione Edilizia ed Urbanistica: Attribuzioni

La Commissione esprime pareri obbligatori, non vincolanti:

- sul Piano Territoriale Provinciale (PTP), sui Progetti Speciali e sui Piani di Settore della Regione;
- su progetti relativi a nuove costruzioni su lotti liberi;
- su progetti relativi a demolizioni totali di edifici e ricostruzioni;
- sulle opere pubbliche di Enti diversi dal Comune;
- sulla coltivazione di cave e torbiere;
- sulle opere, e sulle loro varianti, riguardanti campeggi, villaggi turistici, attrezzature e impianti per la balneazione;
- sull'annullamento, la revoca o la decadenza della concessione e sulla demolizione delle opere abusive;
- sui progetti, opere e attività per i quali il responsabile del procedimento richieda il parere.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale; la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

Il parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica non deve essere richiesto per gli interventi subordinati alla denuncia di inizio attività così come definiti al comma VII, art. 4 del DL 398/83, convertito con modificazioni dalla L 493/93, come sostituito dal comma 60, art. 2 della L 662/96.

Art 23 Commissione Edilizia ed Urbanistica Funzionamento

La CEU si riunisce nella sede del Comune, di norma settimanalmente ed ogni volta che il Sindaco o chi per lui lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Sindaco o chi per lui con invito scritto a mezzo raccomandata, telegramma collazionato, o notifica tramite Messo Comunale, inviato almeno tre giorni prima di quello stabilito per la riunione, con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno sei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del presidente.

Nell'avviso di convocazione vanno indicati, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti o argomenti posti all'ordine del giorno.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute, i redattori dei progetti urbanistici o edilizi, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare all'esame, discussione e decisione della pratica relativa.

I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazioni degli astenuti, ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti, il dispositivo del parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti la Commissione.

Il dispositivo del parere della Commissione, sottoscritto dal Presidente e dal responsabile del procedimento, viene riportato su una copia del progetto.

CAPO VIII

Concessione Edilizia e Autorizzazione

Art 24 Opere non soggette a concessione o autorizzazione

Sono soggette a semplice denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 della Legge 07/08/1990 n° 241, come modificato dall'art. 2 comma 10 della Legge 24/12/1994 n° 637, e dal D.L. 26/07/1995 n° 310 e nel rispetto delle disposizioni di cui alle LL 662/96, 457/78 e 10/77 e loro successive modificazioni e integrazioni, le seguenti opere ed attività:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni a cielo libero;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o in ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza esecuzione di opere;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

Contestualmente all'inizio dei lavori l'interessato deve presentare una denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

L'esecuzione delle suddette opere non è subordinata alla corresponsione dei contributi di cui alla Legge 28/01/1977 n° 10, se non diversamente disposto dalla Legge Regionale di cui all'art. 25 ultimo comma della Legge 28/02/1985 n° 47.

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria di cui all'art. 30, 1° comma della L.R. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni che comprendono:
 - a) riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne ed altre finiture;
 - b) riparazione di intonaci esterni;
 - c) riparazione, rinnovamento e sostituzione di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni, vespai, camini ed altre finiture;
 - d) riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e) rifacimento di tinteggiature esterne senza modifiche di colore;
- costruzione di fognature interne alla proprietà, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi di attingimento acqua;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
- opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ;
- opere pubbliche comunali che dovranno, comunque, essere corredate da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie, nonché i nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art 25 Opere e attività soggette ad autorizzazione edilizia

Sono soggette ad autorizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui alle Leggi 662/96, 457/78 e 10/77 e loro successive modificazioni e integrazioni, le seguenti opere ed attività:

- costruzioni di muri di sostegno di rilevati;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- gli allacci alla rete e agli impianti di urbanizzazione primaria;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
- la dislocazione all'esterno degli edifici di tettoie, pensiline, verande, tende, anche in aggetto su suolo pubblico, piccoli manufatti precari a servizio di giardini ed aree verdi quali gazebi, piccole serre;
- la dislocazione su aree pubbliche e private di manufatti precari, temporanei o stagionali, quali giostre, giochi all'aperto, tendoni per circhi equestri, chioschi per la vendita di prodotti alimentari e simili;
- la localizzazione su aree pubbliche o private, all'interno della zona con vincolo cimiteriale, di chioschi con SU non superiore ai 30 mq e H max di ml 3,00 per piccole attività connesse con il commercio dei fiori e degli accessori funerari.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali e comunali anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della Legge 94/82.

Art 26 Opere ed attività soggette a concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia, nel rispetto delle disposizioni di cui alle LL 662/96, 457/78 e 10/77 e loro successive modificazioni e integrazioni, previo parere della C.U.E.C. e del responsabile del procedimento, le seguenti opere ed attività:

- nuove costruzioni su lotti liberi;
- demolizioni totali di fabbricati e ricostruzioni;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli Enti o organismi istituzionali competenti;
- coltivazioni di cave e torbiere;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti balneari;
- tutte le opere ed attività soggette a concessione per le quali il responsabile del procedimento chieda, comunque, la consulenza della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale.

Sono soggette a concessione edilizia, previo parere del solo responsabile del procedimento, le seguenti opere ed attività:

- ampliamenti e sopraelevazioni;
- ristrutturazioni;
- mutamenti di destinazioni d'uso con esecuzione di opere edilizie;

- opere di urbanizzazione puntuali e a rete realizzate ex novo in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionarie;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- riesame dei progetti di cui all'art. 10, comma 3 della Tav. B/14 del P.R.G.;
- in genere tutte le altre opere non contemplate nei precedenti commi del presente articolo.

Considerato che le opere pubbliche comunali non necessitano di concessione edilizia e che la L.R. n° 70/95 recante modifiche alla L.R. n° 18/83 ha stabilito la non necessarietà del parere della C.E.C. per l'approvazione dei piani urbanistici generali e attuativi, è facoltà del Sindaco richiedere un parere della C.E.C. relativamente alle suddette opere e piani urbanistici prima dell'approvazione delle deliberazioni da parte degli organi competenti. E' in ogni caso necessario il parere del responsabile del procedimento.

Resta stabilito che, ai sensi del comma 3 art. 8 del D.L. 26/07/1995 n° 310 e successive modificazioni ed integrazioni, se la C.E.C., regolarmente convocata con avviso notificato dal Sindaco o chi per lui, non si pronuncia, per qualsiasi causa, in merito alle pratiche poste all'ordine del giorno, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale è, comunque, tenuto a comunicare agli interessati la propria determinazione in merito alle pratiche stesse, sulla base di una motivata proposta del responsabile del procedimento.

Art 27 Carattere della Concessione Edilizia

La concessione è irrevocabile in sé per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi; in quest'ultimo caso deve trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune; quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Nei casi appositamente previsti dagli elaborati di piano nelle zone di completamento (così definite a norma del DM 1444/68) la concessione può avere carattere particolare ed essere subordinata alla stipula di convenzione, tra il Comune ed il soggetto interessato. La convenzione prevederà la cessione al Comune di superfici per la nuova realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione nonché, ove richiesta, la realizzazione a carico del soggetto interessato delle corrispondenti opere. La stipula di detta convenzione prevederà altresì la rinuncia, da parte del Comune, al contributo, relativo alla quota parte delle opere di urbanizzazione previsto dalla L 10/77, dovuto per il rilascio della concessione stessa. Per quanto non specificato, la convenzione di cui sopra sarà redatta conformemente allo schema allegato al presente RE e comunque a norma del disposto della LR 18/83, art. 23, 3° comma; la cessione delle aree e delle relative opere dovrà avvenire prima della domanda di abitabilità o di agibilità degli spazi oggetto della concessione.

Art 28 Domanda di Concessione Edilizia

La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune, completa in ogni parte, va indirizzata all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, insieme ai documenti ed elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa, dal committente o dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

L'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato o nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio lavori.

Lo stesso è tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, o a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere ed a eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione, una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

Art 29 Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda di Concessione Edilizia

I documenti a corredo della domanda di concessione edilizia sono costituiti da:

- a) elaborati grafici, nel formato UNI A4, in numero di almeno tre copie, consistenti in:
 - stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1: 2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno mt. 200;
 - planimetria dell'estratto catastale, aggiornata, nel rapporto 1: 2.000 o 1: 1000 (o 1: 500 per le zone di C.S.), con l'esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro m. 50 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia dai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
 - planimetrie quotate, in scala 1: 100, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazioni e delle coperture; se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato, va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi, pedonali, carrabili ed alla sistemazione

- esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;
- prospetti in scala 1: 100 di tutti i fronti, opportunamente quotati;
 - particolari costruttivi, in scala adeguata, con la chiara indicazione di tecniche, materiali, colorazioni, rivestimenti coperture, ecc., in particolar modo relativi alle finiture esterne dell'edificio e delle opere accessorie;
 - sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1: 100, con l'effettivo andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
 - planimetria, in scala 1: 200, delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, sistemazione a verde, piantumazione) con l'esatta indicazione delle essenze arboree esistenti e di progetto;
 - assonometria significativa dell'intervento, in scala 1: 200 o più particolareggiata;
 - disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
- b) scheda sinottica illustrativa di:
- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto, con relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina;
- c) documentazione fotografica dell'area di insediamento;
- d) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica con chiara illustrazione del rapporto che l'opera intende stabilire con il suo intorno ambientale e storico-architettonico anche per mezzo dei materiali e delle tecniche definiti per la realizzazione, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.);
- e) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.

In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

Nei casi previsti, alla domanda di concessione edilizia sarà allegata la seguente documentazione integrativa:

- schema di convenzione in cui sarà specificato l'impegno del soggetto interessato agli adempimenti eventualmente previsti;
 - elaborati grafici in scala adeguata illustranti le aree oggetto di cessione al Comune e le opere da realizzarsi a carico del soggetto interessato.
- f) calcolo delle superfici nette ai fini del calcolo degli oneri concessori.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia.

L'Ufficio Tecnico Comunale attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

Art 30 Richiesta di Documentazione Integrativa

Qualora il Comune, entro il termine di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data dell'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti ai sensi e nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art 31 Prescrizioni Particolari

La concessione, a firma dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale e vistata dal medico della U.L.S.S., deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive, anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Art 32 Oneri Concessori

Per quanto dovuto, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, relativi alla concessione edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al concessionario.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dall'art. 11 della L.10/77, dall'art. 47 della L. 457/78 e dalla LR 25/80, sono così determinate:

- a) versamento del 50% degli oneri di costruzione al ritiro della concessione; saldo del residuo 50% all'atto della richiesta di abitabilità, o entro due mesi dalla comunicazione di fine lavori e, in ogni caso, non oltre il termine di validità della concessione edilizia;
- b) versamento degli oneri di urbanizzazione, per la quota del 25%, al ritiro della concessione; saldo del residuo 75% entro diciotto mesi dalla data del rilascio della concessione stessa, scaglionato in tre rate semestrali di pari entità.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fideiussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune e deve essere comunque garantito prima della richiesta di agibilità.

Art 33 Rilascio della Concessione Edilizia

Per il rilascio della concessione occorre presentare agli uffici comunali:

- documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di enti ed amministrazioni a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;
- documentazione attestante la proprietà o la disponibilità reale, a termini di legge, dell'area interessata;
- attestazione, a firma dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'avvenuta stipula della convenzione, eventualmente necessaria, nei modi previsti dai precedenti articoli;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:
 - a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;
 - b) degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione;
- copia, su supporto magnetico, del tipo di frazionamento depositato presso il Catasto con tutte le opere previste, ai fini dell'immissione nella mappa comunale degli asservimenti.

L'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale rilascia la concessione edilizia con provvedimento scritto entro sessanta giorni dalla data della domanda, dopo l'acquisizione dei pareri prescritti, del Medico della U.L.S.S. e della Commissione Edilizia e Urbanistica, previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge del contributo di concessione di cui alla L. 10/77.

L'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto della CEU e le modalità degli oneri concessori, indicando il termine massimo di sei mesi per il ritiro della Concessione, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

La comunicazione dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.

Nell'atto di concessione vanno indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

Art 34 Mappa degli Asservimenti di Aree

In attuazione del disposto dell'art. 61, LR 18/83, è istituita presso l'Ufficio Tecnico Comunale la Mappa degli Asservimenti di Aree.

Presso l'UTC è pertanto conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate dall'incaricato delle funzioni dirigenziali, da aggiornarsi mensilmente sulla base delle concessioni rilasciate e con le modalità fissate dalla citata legge.

Con l'esclusione delle zone agricole, l'utilizzazione edificatoria dei suoli, disciplinata dalla vigente strumentazione urbanistica, sarà concessa, per le superfici già asservite ai fini del rilascio di licenza o concessione edilizia con lo scorporo delle volumetrie eventualmente realizzate sulla base della precedente strumentazione urbanistica.

Art 35 Ritiro della Concessione Edilizia

Entro centottanta giorni (180) giorni alla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata r.r., il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione entro tale termine viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

Art 36 Pubblicità della Concessione Edilizia

L'avvenuto rilascio della concessione e la comunicazione d'inizio dei lavori vengono resi pubblici con l'affissione dell'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza, rispettivamente, dal giorno successivo al rilascio e al ricevimento della lettera raccomandata di cui al 12° comma dell'art. 60 della LR 18/83.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa. Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della Convenzione o dell'Atto d'Obbligo Unilaterale, viene allegata alla concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento può prendere visione presso gli Uffici comunali della concessione edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

L'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla C.E.U., deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

Art 37 Intervento Sostitutivo per il Rilascio della Concessione Edilizia

L'interessato, decorsi inutilmente i termini previsti dai comma 2, 3, 4 e 5, art. 4 del DL 398/83, convertito con modificazioni dalla L 493/93, come sostituito dal comma 60, art. 2 della L 662/96, ai sensi del successivo comma 6, può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Art 38 Comunicazione d'Inizio Lavori

Con la comunicazione d'inizio lavori, fatta all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale con lettera raccomandata, il concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprietà o di uso pubblico.

La comunicazione di inizio dei lavori si intende assoggettata alla stessa forma di pubblicità della concessione edilizia.

Art 39 *Diritti di Terzi*

La concessione e l'autorizzazione edilizia costituiscono semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi. Esse non esimono, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare le leggi e regolamenti in vigore. Restano sempre salvi ed impregiudicabili i diritti di terzi.

Art 40 *Autorizzazione Edilizia*

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area o da altro soggetto avente titolo.

La richiesta di autorizzazione indirizzata all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente e del progettista in relazione al tipo d'intervento e alle caratteristiche del progetto da presentarsi in triplice copia.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione agli Uffici Competenti.

L'autorizzazione edilizia ha validità annuale ed è rinnovabile una sola volta sulla base di domanda inoltrata all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale prima della data di scadenza.

Sulle domande di autorizzazione l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale deve acquisire:

- a) parere del responsabile del procedimento;
- b) parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale dell'ULSS (limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici).

Il documento di rilascio dell'autorizzazione si intende assoggettato alla stessa forma di pubblicità della concessione edilizia; esso deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2) le generalità del richiedente;
- 3) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto; copia degli elaborati, con gli estremi del parere dell'UTC e con il visto dell'incaricato delle funzioni dirigenziali viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata va conservata presso l'UTC;
- d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati. Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:
 - all'occupazione eventuale del suolo pubblico;

- alla comunicazione d'inizio dei lavori.

Art 41 Varianti al Progetto Autorizzato e in Corso d'Opera

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative:

- titolo, in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda;
- domanda all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, in bollo, sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori;
- corredo della documentazione tecnico-progettuale;
- decisioni sulla domanda di concessione o autorizzazione;
- pubblicità degli atti relativi, con affissione per un periodo di 15 giorni all'Albo Pretorio.

Le varianti in corso d'opera, che nel rispetto di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche, modificano anche l'entità della superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori, purchè, non vengano mutate le altezze del progetto originario e la sagoma d'ingombro dell'edificio all'interno dell'area insediabile.

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato, che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modificano altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima, ovvero, dell'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della LR 18/83.

Art 42 Varianti al Progetto Approvato e in Corso d'Opera

Ai sensi dell'art.15 della L. 10/77, non si applicano le sanzioni di legge, nè si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, identificabili con varianti al progetto approvato che non ne modificano la sagoma e che non siano in contrasto con le prescrizioni del RE, del PRG e delle relative norme tecniche vigenti.

Dette opere in variante restano comunque subordinate al rilascio di concessione edilizia nei modi previsti dalla presente normativa oltre che dalla vigente legislazione in materia.

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

Gli atti tecnici non modificati dalla variante, non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale, non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare, ovvero il Comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile diminuita.

Ai sensi dell'art. 15 della L 47/85, le modifiche in corso d'opera che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modificano altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi e urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 18/83.

Art 43 Inizio ed Ultimazione dei Lavori

L'opera ultimata deve essere abitabile e agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità o proroga della concessione stessa, secondo quanto disposto dall'art.60 della LR 18/83.

Se i lavori non sono ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda di nuova concessione edilizia, relativamente alla parte non ancora realizzata.

Art 44 Validità della Concessione Edilizia

Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate per gli edifici residenziali mono-bifamiliari (costruiti in economia dal concessionario) debbono essere completate entro tre anni o cinque dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

CAPO IX

Attuazione degli Interventi, termini e modalita' degli adempimenti

Art 45 Inizio dei Lavori

Prima dell'inizio dei lavori, quando le opere insistano su un lotto confinante con spazi pubblici o a tele uso destinati, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In difetto, l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Dalla determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. Tale verbale costituisce inizio dei lavori.

Art 46 Direttore dei Lavori e Costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore. Tale comunicazione deve essere firmata dal direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con la modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

Art 47 Ordine di Cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (RD 14/4/1927, n° 530; DPR 27/4/1955, n° 547; DPR 7/1/1956, n° 164), nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare il sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni; deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze; è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso, deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi infrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o della autorizzazione e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

Art 48 Occupazione Temporanea e Manomissione di Suolo Pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta domanda, in competente bollo, all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa di ripristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art 49 Visite di Controllo, Termini e Modalità

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere, fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del comune, incaricati della vigilanza.

Il comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

Art 50 Norme Particolari per i Cantieri Edilizi

Sono richiamate espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa ecc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in ogni caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO X

Vigilanza sulle costruzioni

Art 51 Competenze ed Attribuzioni

Ai sensi dell'art.32 della L. 1150/42, nonché dell'art. 15 della L.10/77 e succ. modd., del DL 267/2000 e della L. 47/85, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione e nell'eventuale convenzione.

Art 52 Opere Realizzate senza Concessione Edilizia o in Totale Difformità alla Stessa

Per le opere in corso di costruzione prive di concessione, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, notificando l'ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi trenta giorni, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ordina, con le medesime modalità, la demolizione delle opere; la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'Ordinanza.

Nel caso di opere abusive ultimate, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale eseguire la demolizione.

Art 53 Decadenza della concessione Edilizia e Proroga dei Termini per l'Ultimazione dei Lavori

La Concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio non sono stati concretamente iniziati i lavori.

La Concessione decade, altresì, qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data dell'inizio lavori, o di cinque per le costruzioni unifamiliari, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori. La proroga è concessa dall'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, sentita la CEU, con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova concessione.

L'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di scadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.

Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie e urbanistiche lo consentano.

Art 54 Sospensione dei lavori, Ordinanza di Demolizione, Sanzioni

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia. In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con il titolare della concessione.

L'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale emette l'ordinanza di demolizione relativa alle violazioni e alle difformità rispetto alla concessione rilasciata.

Si ha totale difformità se la costruzione ha caratteristiche planovolumetriche e dimensioni completamente diverse dal progetto autorizzato e quando risulta impossibile isolare la parte conforme dal resto della costruzione da demolire.

Decorso inutilmente il termine per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, entro i successivi sessanta giorni, convoca il Consiglio Comunale affinché deliberi se l'opera, costruita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti o meno con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e se essa possa essere confiscata ai fini pubblici.

Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con l'interesse urbanistico o ambientale, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 15 della L.10/77, ne dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale insieme all'area cui insiste e stabilisce il tipo di utilizzazione ai fini pubblici.

L'acquisizione si determina mediante ordinanza dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, che reca le motivazioni del Consiglio Comunale.

L'ordinanza, vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune, costituisce titolo per la trascrizione nei registri Immobiliari e per l'immissione in possesso.

Contro l'ordinanza dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale decida che l'opera contrasti con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e che non possa essere utilizzata ai fini pubblici, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale dispone la esecuzione dei lavori di demolizione in danno e le spese relative sono esigibili con le procedure del testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/4/1910 n° 639.

Al pagamento delle spese sono solidalmente obbligati il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo solo se ai sensi dell'art. 26 della L.1150/42 ed a quelli dell'art. 6 L. 47/85, non abbia contestato agli altri soggetti responsabili e non abbia comunicato al Comune la difformità delle opere rispetto alla concessione.

Nel caso in cui l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale accerti l'esistenza di costruzioni abusive su terreni appartenenti al demanio dello Stato, ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite il Commissario di Governo, ai fini della applicazione delle disposizioni di cui al terzultimo comma dell'art. 15 della L.10/77.

Analogamente l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale deve segnalare agli Enti Territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro rispettivo demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative non esime l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati, entro i limiti stabiliti dalle disposizioni di legge in vigore, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure previste da tali disposizioni.

Gli atti giuridici inerenti ad unità edilizie costruite senza concessione sono nulli, ove da essi non risulti che l'acquirente sia a conoscenza della mancanza di concessione.

Art 55 Parziali Difformità dalla Concessione Edilizia

Si intendono in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui agli artt. 4 e 5 della LR 52/89, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti. In ogni caso non realizzano le fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

Tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare le difformità per le quali l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può disporre l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino, nei termini suindicati, caratteri, ubicazione, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi in variante del progetto originario, purchè siano pienamente rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla concessione, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzata in difformità.

L'ordinanza deve essere notificata ai soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dal C.P.C.

La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato delle parti difforme, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

Le spese relative alla esecuzione della demolizione in danno, sono esigibili sulla base delle norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con RD 14/4/10, n° 639.

Ai pagamenti delle spese sono solidalmente obbligati il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo ai sensi dell'art. 26 della L.1150/42, soltanto se non abbia contestato le difformità al titolare ed al costruttore e non le abbia segnalate al Comune.

Art 56 Annullamento della Concessione Edilizia

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie relative ad opere non conformi alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti possono essere annullate, ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 3/3/34, n° 383 ai sensi dell'art. 27 della L. 1150/42.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di leggi e regolamenti o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;

- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano state iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito dalla concessione;
- se le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni non siano state realizzate conformemente agli impegni assunti nelle convenzioni stesse;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto:

- dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato; accertate le presunte violazioni di leggi o degli strumenti urbanistici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro un congruo termine. Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico-consultivi dell'Ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse; la data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni.

In pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della G.R. può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche alla Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni e delle irregolarità;
- la notifica agli interessati;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso, quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può rilasciare una nuova concessione.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova concessione, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguirsi entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può disporre la esecuzione della demolizione e della rimessa in pristino in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/10.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale applica le sanzioni pecuniarie nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

Art 57 Ultimazione Abusiva di Costruzioni

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdire l'ultimazione.

In assenza del certificato di abitabilità o di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, elettricità, di effettuare le relative forniture.

Art 58 Annullamento di Autorizzazioni Comunali, Revoca

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullate d'ufficio dall'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuta conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L.10/77, possono essere revocati dall'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale per motivi di interesse pubblico.

CAPO XI

Abitabilità e Agibilità

Art 59 Abitabilità ed Agibilità, procedura e documentazione

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione dell'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico

comunale ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94, la domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971, con l'attenzione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli art. 7 e 8 della citata L.1086/1971;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purchè:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- b) sia espressamente richiesta dall'interessato.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio del Comune, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma VI del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Art 60 Inabitabilità ed Inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili, o inagibili, in tutto o in parte, a norme dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/34, n° 1265. In caso

di tale dichiarazione i locali di detti fabbricati non possono essere usati nè dati in affitto.

CAPO XII

Deroghe per edifici e opere pubbliche

Art 61 Concessioni Edilizie in Deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto all'art. 81 del D.P.R. 24/1/1977, n° 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

La Commissione Edilizia Urbanistica deve comunque specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della concessione edilizia in deroga in considerazione del superiore interesse pubblico dell'opera.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della LR 18/83, domanda di Concessione edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato all'incaricato delle funzioni dirigenziali dell'Ufficio Tecnico comunale per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate Concessioni Edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, né ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, gli indici di occupazione del suolo, i distacchi dai confini e tra edifici.

E' ammessa deroga alle destinazioni d'uso di un edificio per consentire in esso la localizzazione di uffici pubblici e sedi di Istituzioni Pubbliche, verificata la compatibilità della deroga con le dotazioni di spazi di servizio, con le destinazioni di zona e con l'organizzazione funzionale del complesso edilizio-urbanistico al quale appartenga l'edificio stesso.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali per gli edifici scolastici dismessi dall'amministrazione pubblica.

Art 62 Autorizzazioni Edilizie in Deroga

Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'Igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purchè comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero pienamente rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali richiesti.

Capo XIII

Norme Finali

Art 63 Entrata in vigore

Il presente regolamento diventa efficace trascorsi i termini di cui al comma VI, art. 16 della LR 18/83, nel testo in vigore, ove la Provincia non abbia chiesto il riesame ai sensi del comma VII, cit LR.

Art 64 Abrogazioni

Il presente regolamento sostituisce ogni altra forma disciplinante la materia emanata in precedenza.