

TITOLO 1° - OGGETTO, AMBITO DI APPLICAZIONE. PROCEDURE.

Art. 1 – FINALITA' E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il presente regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano ogni attività comportante trasformazione urbanistica e di edilizia del territorio comunale.

Spetta alla Amministrazione comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi vigenti.

In particolare il presente regolamento edilizio disciplina le elaborazioni, la formulazione e la realizzazione di:

- nuove costruzioni;
- attività sul patrimonio edilizio esistente;
- piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- opere di urbanizzazione;
- opere che comportino una qualsiasi modifica del territorio comunale non contemplate nei punti precedenti (fatta eccezione per le normali operazioni agricole).

Art. 2 – RESPONSABILITA'

Per gli effetti degli artt. 26, 27, 31, 32 e 41 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, degli artt. 6.7 e 10 della Legge 6/8/1967 n. 765 e degli artt. 15 e 17 della Legge 28/01/1977 n. 10, il committente titolare della concessione od autorizzazione, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione od autorizzazione.

Pertanto le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente denunciate al Sindaco dal richiedente e dagli interessati. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione od autorizzazione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

Art. 3 – REQUISITI DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nell'ambito delle rispettive competenze professionali, secondo le disposizioni di legge che regolano l'esercizio delle professioni tecniche relative, e devono essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

L'assuntore dei lavori deve essere titolare o legale rappresentante di impresa iscritta alla rispettiva categoria professionale presso una Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura.

I requisiti di cui ai commi precedenti devono essere documentati in occasione della firma della prima richiesta di concessione edilizia nel Comune o, per il direttore e per l'assuntore dei lavori, prima di iniziare i lavori, con diritto all'inclusione in apposito registro comunale al fine di omettere la documentazione nelle eventuali successive richieste di concessione edilizia.

TITOLO II° - CONCESSIONE EDILIZIA OD AUTORIZZAZIONE.

Art. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.

Chiunque intenda procedere agli interventi di cui all'art. 1 deve chiedere apposita concessione od autorizzazione al Sindaco corrispondendo il pagamento degli eventuali oneri, secondo quanto previsto dalla L. 27/01/1977 n. 10. Deve inoltre attenersi, oltre alle disposizioni del presente regolamento, alle norme dello strumento urbanistico vigente ed alle disposizioni dettate in materia dalla vigente legislazione nazionale e regionale, nonché alle norme attinenti di altri regolamenti del comune, purché non in contrasto.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia, ed ai fini di una corretta presentazione delle domande di concessione od autorizzazione si distinguono i seguenti tipi di intervento che dovranno essere dichiaratamente esplicitati nella domanda stessa e nel frontespizio degli elaborati di progetto.

2) Interventi di manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli concernenti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'alloggio, del fabbricato o dell'unità edilizia, non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc..) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò, per gli edifici residenziali, esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne purché non determinino frazionamenti o ampliamenti degli alloggi esistenti;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde o dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori, ecc.);
- la costruzione di arredi fissi;
- la riparazione delle recinzioni.

Per le costruzioni industriali (compresi allevamenti zootecnici industriali) ed artigianali, con riferimento alla Circ. Min. LL.PP 16/11/1977, n. 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumento di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche degli strumenti urbanistici vigenti in materia di altezze, distacchi, indici edilizi, ecc.

3) Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli concernenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non devono dunque alterare la composizione degli alloggi né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- Il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- Il rifacimento della copertura;
- La sostituzione di infissi esterni;
- Il rifacimento di intonaci esterni;
- Una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- La modifica dei servizi igienici;
- Gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti delle costruzioni industriali artigianali e rurali, non rientranti tra le opere di manutenzione ordinaria.

4) Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli che si attuano su unità che, pur non prestando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Tali unità edilizie sono individuate e normate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

5) Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli che si attuano su unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente; essi comprendono quindi il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:

- A modificare le caratteristiche, la composizione degli alloggi e/o l'altezza netta interna dei locali;
- A cambiare, parzialmente o totalmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- Ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono tali quando rispettano le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative dell'edificio e l'entità complessiva delle sue superfici lorde.

Negli altri casi, quando consentito dalle norme dello strumento urbanistico vigente, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono combinati con l'ampliamento possibile, e si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento.

Nel caso previsto dal precedente comma si ha un ingrandimento del fabbricato, con volumi aggiuntivi e superfici supplementari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento consistono pertanto nella aggiunta di nuovo volume ad un edificio esistente, mediante ampliamenti in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione), oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.).

6) Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- Le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato cementizio armato;
- Le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- I palloni di plastica pressurizzati;
- I tendoni e i box prefabbricati, anche in lamiera;
- Le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;
- Le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso; siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usufruiscano di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.); abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale; vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, ecc.;
- I manufatti per la conservazione delle deiezioni (concimaie, cisterne, ecc.) provenienti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali.

6) Interventi di urbanizzazione

Gli interventi di urbanizzazione concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- Per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847 e di cui al D.C.R.E.R. 1978 n. 1706);
- Per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 44 della L. 22/10/1971 n. 865, art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847, e di cui al D.C.R.E.R. 1978 n. 1871);
- Per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- Per dotare il territorio delle necessarie infrastrutture.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modificano stabilmente il terreno, per un uso che richieda una preventiva valutazione di opportunità e convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato sia per il razionale assetto dell'ambiente; in particolare:

- Le strade private anche se chiuse da cancelli di estremità;
- Gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- Le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- I servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- Nonché ogni altro oggetto che, a scopo pubblicitario o per altro scopo, venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quanto non rientri tra gli interventi "minori" successivamente definiti.

7) Interventi minori

Sono interventi minori quelli intesi a realizzare piccole opere, opere di segnaletica e distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibili da spazi pubblici.

Sono piccole opere sono soggette a concessione:

- a) Le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.) in muratura o prefabbricati;
- b) I fabbricati accessori minori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali, ecc.);
- c) Le cappelle;
- d) Le edicole funerarie;
- e) La formazione di giardini privati;
- f) Gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici o all'interno delle proprietà private;
- g) I serbatoi (di carburante ed olii combustibili);
- h) I muri di sostegno delle terre o altre opere finalizzate al consolidamento dei terreni;
- i) Le strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici.

Le opere di cui ai punti e, g, h, in quanto di pertinenza di edifici esistenti, sono soggette a semplice autorizzazione.

Sono opere di segnaletica e sono soggette ad autorizzazione:

- l 1) le targhe professionali;
- l 2) le lapidi e le targhe commemorative;
- l 3) la segnaletica stradale di iniziativa privata;
- l 4) le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- l 5) i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- l 6) le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- l 7) le tabelle e i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- l 8) le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- l 9) le pavimentazioni di portici o di marciapiedi
- l 10) le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;
- l 11) le luminarie e le lampade;
- l 12) l'illuminazione diretta od indiretta di edifici.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale, concorrono alla formazione dell'ambiente.

Essi sono, esemplificativamente:

- m 1) i monumenti, le sculture, le fontane, gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, ecc.;
- m 2) le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione di allarme) gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- m 3) le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- m 4) le panchine e i sedili stabilmente dislocati su spazi pubblici o privati accessibili al pubblico;
- m 5) i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
- m 6) le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti
- m 7) le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- m 8) i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto di servizi aerei.

I distintivi urbani sono soggetti ad autorizzazione; a seconda della importanza dell'intervento è facoltà del Sindaco sentire il parere della Commissione Edilizia.

Qualora gli interventi minori vengano realizzati secondo i limiti e le modalità esecutive (forma, dimensioni, materiali, colori, ecc.) dettate dal Comune ed allegate al presente regolamento edilizio comunale, per le piccole opere soggette ad autorizzazione (segnaletica e distintivi urbani) è sufficiente la comunicazione al Sindaco, comunque necessaria, in cui l'interessato si impegna ad eseguire le opere secondo le modalità e nei limiti delle prescrizioni suddette.

Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL. 01-06-1939 n. 1089 e 29-06-1939 n. 1497 oppure segnalati e vincolati dal piano regolatore, sono sempre soggetti a concessione.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili, siano esse aeree o sotterranee, è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.

E' invece soggetta a concessione la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.)

8) Depositi all'aperto

L'utilizzo di un'area come deposito all'aperto stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, è soggetto ad autorizzazione.

Sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste) quali: materiali edili, prefabbricati in calcestruzzo semplice o armato; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri, auto); nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende, quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni, i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili.

Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano in zone vincolate dalla L. 29/06/1939 n. 1497, oppure nei centri storici o nei nuclei d'interesse ambientale, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla preliminare autorizzazione del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona agricola. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazione.

9) Varianti al progetto

Si definiscono varianti le proposte di modifiche ad un progetto già concesso od autorizzato quando non siano tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste devono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non ne devono alterare:

- I parametri e gli indici edilizi;
- Le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
- Le destinazioni d'uso.

Le modifiche che eccedono tali limiti non configurano una variante bensì un nuovo progetto.

10) Demolizioni

Gli interventi di demolizione sul patrimonio edilizio esistente che fanno parte di un altro intervento contenuto nel presente articolo rientrano nella definizione corrispondente.

Quando invece la demolizione si configura come intervento autonomo deve essere così definita.

11) Piani di iniziativa privata, particolareggiati e di recupero

I piani di iniziativa privata, particolareggiati e di recupero, sono strumenti attuativi del piano regolatore generali.

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per gli insediamenti produttivi.

I piani di recupero di iniziativa privata sono dotati degli stessi contenuti tecnici dei piani particolareggiati, si applicano per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente e sono regolati dal titolo IV della L. 05/08/1978 n. 457.

L'esecutività dei piani di iniziativa privata è subordinata ad una convenzione da stipularsi con il Comune; essi sono regolati dalla sopraccitata L.R. n. 14.

La competenza a redigere piani di iniziativa privata, particolareggiati e di recupero, è limitata ai soli architetti ed ingegneri.

Art. 5 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione diretta si realizza con la concessione o l'autorizzazione o la tempestiva comunicazione al Sindaco.

L'attuazione indiretta si ha quando il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato, per legge o per prescrizione di piano regolatore, alla approvazione preliminare di un piano preventivo di attuazione.

Ogni intervento segue la procedura per esso prevista dal presente regolamento edilizio o dalle leggi vigenti, spetta allo strumento urbanistico generali, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, stabilire, per ciascuna "zona" omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati ai suddetti piani preventivi di attuazione.

Art. 6 – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione od autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, come definite nell'art. 4 paragrafo 1, purché non riguardino edifici vincolati dalle leggi L. 01/06/1939 n. 1089 e L. 29/06/1939 n. 1497.

L'esecutore dei lavori deve comunicare per iscritto al Sindaco l'inizio degli stessi descrivendoli e dichiarando sotto la propria responsabilità che le opere da eseguire rientrano nei limiti della manutenzione ordinaria.

Art. 7 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

Sono soggette a concessione (convenzionata, onerosa, oppure gratuita, secondo quanto disposto dalle leggi vigenti, in particolare L. 28/01/1977 n. 10 e L.R. n. 60):

- a) Le opere di manutenzione straordinaria come definite all'art. 4 paragrafo 2) del presente Regolamento degli immobili vincolati dalle Leggi 01/06/1939 n. 1089 e L. 29/06/1939 n. 1497 o dal Piano Regolatore Generale al solo restauro;
- b) Le opere di restauro come definite dall'art. 4 paragrafo 3) del presente Regolamento;
- c) Le opere di ristrutturazione edilizie come definite dall'art. 4 paragrafo 4) del presente Regolamento;
- d) Le opere di nuova costruzione come definite dall'art. 4 paragrafo 5) del presente Regolamento;
- e) Le opere di urbanizzazione come definite dall'art. 4 paragrafo 6) del presente Regolamento;
- f) Le opere minori come definite dall'art. 4 paragrafo 7) del presente Regolamento ad eccezione di quelle di cui ai punti e), g) e h);
- g) I depositi all'aperto come definiti dall'art. 4 paragrafo 8) del presente Regolamento;
- h) Le varianti di opere già concesse come definito dall'art. 4 paragrafo 9) del presente Regolamento;
- i) Le demolizioni come definite dall'art. 4 paragrafo 10) del presente Regolamento;
- j) I complessi turistici e sportivi come definito dall'art. 4 paragrafo 12) del presente Regolamento.

Art. 8 – OPERE SOGGETTE A SEMPLICE AUTORIZZAZIONE.

Sono soggette ad autorizzazione e non richiedono il parere obbligatorio della Commissione Edilizia:

- a) Le opere di manutenzione ordinaria che interessano immobili vincolati dalle leggi L. 01/06/1939 n. 1089 e L. 29/06/1939 n. 1497 o dal piano regolatore generale al solo restauro;
- b) Le opere di manutenzione straordinaria purché relative ad immobili non vincolati dalle leggi L. 01/06/1939 n. 1089 e L. 29/06/1939 n. 1497 o dal piano regolatore generale al solo restauro;
- c) Le opere minori di cui all'art. 4 paragrafo 7 punti l) e m);
- d) La perforazione di pozzi per la ricerca ed estrazione di acque sotterranee e l'estrazione di materiali lapidei dall'alveo di fiumi e torrenti (nulla osta)
- e) L'esercizio delle attività estrattive in cave e torbiere.

Art. 9 – SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO.

La domanda di concessione od autorizzazione può essere presentata dai seguenti soggetti:

- 1) Il proprietario dell'area edificatoria;
- 2) Il superficiario al di sopra del suolo (art. 952 del Codice Civile) per le costruzioni che interessano il sottosuolo solamente per la profondità necessaria al posizionamento delle fondazioni;
- 3) Il superficiario al disotto del suolo (art. 955 del Codice Civile) per le sole opere sotterranee;

- 4) L'enfiteuta (artt. 959 e 960 del Codice Civile) limitatamente alle opere che gli sono contrattualmente consentite, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) L'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso o di abitazione, (artt. 981, 1021 e 1022 del Codice Civile) limitatamente alle richieste riguardanti gli articoli 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile solo per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
- 6) Il titolare di diritto reali (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggetto che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 6, per attestare il loro titolo ad ottenere concessione od autorizzazione, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari o, in attesa di quest'ultima, una dichiarazione rilasciata da un notaio.

Possono inoltre presentare domanda:

- 7) Il locatario, per la sola manutenzione straordinaria urgente (art. 1577 del Codice Civile);
- 8) L'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte, per i soli miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

I soggetti descritti ai punti precedenti, per ottenere concessione, od autorizzazione nei limiti del loro diritto, devono presentare insieme alla domanda rispettivamente: il contratto di locazione, il contratto di affittanza agraria regolarmente registrato, copia autentica in bollo del decreto di concessione rilasciato dalla Amministrazione provinciale.

Possono infine presentare domanda:

- 9) Il titolare conseguente a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario. L'attestazione del possesso del titolo da parte del richiedente, avviene attraverso copia autenticata del documento di delega.
- 10) Il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - L'assegnatario di terre incolte;
 - Il titolare di servitù coattiva costitutiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - Il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - Colui che richieda un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di Procedura Civile;
- 11) Il titolare di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, come:
 - Il tutore, per qualunque tipo di intervento;
 - Il curatore, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

I soggetti elencati ai precedenti punti 10 e 11 devono allegare alla domanda il documento attestante il titolo e copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti pubblici, quali i Comuni, le Province, le Amministrazioni Statali, gli I.A.C.P. e gli enti societari pubblici e privati, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali (Sindaco o Presidente) che hanno titolo al godimento del bene in questione. Alla domanda di concessione deve essere allegato l'atto deliberativo del Consiglio dell'ente con cui si attribuisce il titolo di godimento del bene al richiedente la concessione.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.) se non sono proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Art. 10 – PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE.

La domanda di concessione o di autorizzazione, compilata su carta da bollo, deve essere redatta secondo facsimile, depositato presso l'Ufficio Tecnico, completato in ogni sua parte, indirizzata al Sindaco, vistata dall'Ufficio tecnico comunale e consegnata al Protocollo comunale.

Il visto dell'Ufficio tecnico attesta la conformità procedurale della pratica alle prescrizioni contenute nei successivi artt. 11 e 12.

La domanda deve contenere una chiara e concisa descrizione dell'oggetto che comprenda tra l'altro la precisazione della destinazione d'uso prevista (e quella attuale nel caso di opere in edifici esistenti), i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale, gli eventuali vincoli di piano ed ogni altra notizia utile ad identificare l'area e l'oggetto stesso della domanda.

La domanda deve inoltre contenere:

- 1) Generalità, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- 2) Attestazione del possesso del titolo necessario a presentare la domanda stessa;
- 3) Generalità, indirizzo, numero di codice fiscale, numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza del tecnico che firma gli elaborati di progetto; questi deve essere un professionista (architetto, ingegnere, geometra, perito) ed operare nei limiti della propria competenza;
- 4) Generalità, indirizzo di codice fiscale, numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza del direttore lavori che deve essere un professionista (architetto, ingegnere, geometra, perito) ed operare nei limiti della propria competenza; tali elementi possono essere notificati all'atto della comunicazione di inizio lavori, unitamente alla firma di accettazione del professionista incaricato;
- 5) Generalità, indirizzo, numero di codice fiscale e firma dell'esecutore dei lavori, tali elementi possono essere notificati all'atto della comunicazione di inizio lavori, unitamente alla firma di accettazione dell'esecutore incaricato;
- 6) Elenco dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 11 – ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE.

Elaborati di progetto:

- a) Relazione tecnica illustrativa;
- b) Planimetria generale orientata ed aggiornata della località, ricavata dal Piano Regolatore Generale comprendente, oltre l'area interessata con indicata la costruzione progettata in colore rosso, una zona di almeno m. 100 circostante i confini della proprietà interessata;
- c) Estratto mappa dell'area interessata con il numero di mappale e la costruzione progettata in colore rosso;
- d) Planimetria quotata dell'area in tutto o in parte interessata dalla costruzione progettata e ad essa pertinente e parte delle aree confinanti in scala 1:500 oppure 1:200 con l'indicazione della posizione dell'opera progettata rispetto ai confini interni e agli edifici esistenti circostanti, della larghezza della strada e degli spazi pubblici circostanti, delle superfici destinate a parcheggio, delle reti dei servizi di acqua, di fognatura, di gas metano, di illuminazione pubblica già esistente o da eseguire;
- e) Dimostrazione che tutte le prescrizioni dekl P.R.G. sono state osservate;
- f) Dimostrazione del calcolo di eventuali cortili e cavedi;
- g) Piante quotate in scale 1:100 o 1:50 del piano sotterraneo, del piano terreno, del piano tipo, di tutti i piani difforni dal piano tipo, del piano di copertura, compreso i volumi tecnici (vano motori ed extracorsa dell'ascensore, vano scala, canne fumarie, ecc. per la parte emergente della linea di gronda); in particolare si deve indicare la destinazione d'uso dei vani; delle aree coperte e scoperte, e la dimensione delle finestre.

Per tutti gli interventi su edifici esistenti devono essere chiaramente distinte le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex-novo. Gli elaborati di progetto devono essere distinti da quelli di rilievo qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui alla costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

- h) Sezioni quotate estese oltre i confini di proprietà in scala 1:100 o 1:50 con i rapporti aereoilluminanti eseguite secondo piani che illustrino meglio il sistema di costruzione, con l'indicazione dell'altezza dei

singoli piani da pavimento a pavimento, delle altezze nette dei vani, dell'altezza dell'edificio misurate secondo le modalità previste dal presente regolamento.

Per gli edifici esistenti devono essere chiaramente distinte le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex-novo.

Gli elaborati di progetto devono essere distinti da quelli di rilievo.

- i) Prospetti interni ed esterni quotati in scala 1:100 o 1:50, compresi gli eventuali volumi tecnici, con le quote riferite al piano stradale o a quello dei cortili o giardini, con le indicazioni utili per la migliore interpretazione dei valori architettonici e dei materiali impiegati.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti devono dare indicazioni anche sulle facciate aderenti.

Per tutti gli interventi su edifici esistenti devono essere chiaramente distinte le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex-novo.

Gli elaborati di progetto devono essere distinti da quelli di rilievo;

- l) eventuali particolari in scala 1:20 dei prospetti interni ed esterni;
m) fotografie in triplice copia, quando le opere edilizie si riferiscono a fabbricati esistenti e che comportino preventive demolizioni e comunque trasformazioni architettoniche o ambientali;
n) domanda di allacciamento alla fognatura con il tipo dimostrativo in scala non inferiore a 1:200 della fognatura domestica e dello scarico delle acque pluviali con l'indicazione della quota e dei diametri dei tubi e rispettive pendenze, delle bocche e dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e dei particolari fino all'attacco stradale;
o) indicazione delle modalità di raccolta e di allontanamento di tutti i rifiuti domestici;
p) relazione sui processi di produzione, gli strumenti, i materiali, i macchinari impiegati e le caratteristiche igienico-sanitarie (rumoristiche, sicurezza, inquinamento) nel caso di insediamenti produttivi;
q) progetto per il contenimento, dei consumi energetici ai sensi della legge 10/91.

Art. 12 - DOCUMENTI DA PRESENTARE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

Oltre ai precedenti elaborati, quando necessario e secondo quanto previsto dalle norme vigenti devono essere presentati ulteriori documenti integrativi;

1) Per tutti gli interventi la documentazione inerente l'isolamento termico, redatta secondo quanto necessario, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 17, 18 e 19 del D.P.R. 28-6-1977 n. 1052, firmata dal richiedente e dal progettista.

In particolare nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che comportino il rifacimento o la modifica di opere preesistenti interessanti almeno il 50% dei muri di tamponamento o il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, o il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, o un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%, sentito il parere della Commissione edilizia, il Sindaco può assoggettare l'intervento agli obblighi previsti dai suddetti articoli.

2) Per tutti gli interventi ricadenti in vincolo idrogeologico una relazione geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

Tale relazione deve individuare le caratteristiche geomeccaniche delle aree in esame e del loro sottosuolo nel contesto delle generali condizioni geologico strutturali, morfologiche e sismiche, con specifico rapporto alle opere da realizzare.

3) Per gli interventi relativi a stabilimenti industriali é necessaria la relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, e di depurazione delle acque di scarico.

4) Documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica quando necessaria.

5) Bozza di convenzione o sostitutivo atto unilaterale d'obbligo quando necessario.

6) Nulla osta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, quando necessario.

7) Nel caso di interventi ricadenti entro centri abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L. 9-7-1908 n. 445, e nei Comuni dichiarati sismici ai sensi della L. 25-11-1962 n. 1684 e successive

integrazioni, è necessaria la ricevuta della richiesta di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo (Ufficio Regionale del Genio Civile).

Tale autorizzazione è vincolante per il rilascio della concessione od autorizzazione.

8) Nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 01/06/1986 n. 1089 è necessaria la ricevuta della richiesta di autorizzazione della Soprintendenza archeologica. Tale autorizzazione è vincolante per il rilascio della concessione od autorizzazione.

9) Nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade è necessaria la ricevuta della richiesta di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS per le rispettive competenze.

10) Per le opere da realizzarsi a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari nelle zone territoriali omogenee stabilite dal vigente P.R.G. è necessaria, ai fini del rilascio della concessione gratuita, una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante che il fruitore della concessione edilizia è imprenditore agricolo a titolo principale, a norma degli artt. 12 e 13 della L. 9.5.1975 n. 153.

11) Per gli interventi in zona agricola è necessario allegare alla domanda di concessione l'apposito modello, debitamente compilato.

12) Eventuale attestato dell'avvenuta denuncia presso l'Ufficio del Genio Civile competente per le opere in cementoarmato normale o precompresso oppure delle opere a struttura metallica, quando e nei modi previsti dalla legge. Tale denuncia deve essere fatta all'atto dell'inizio lavori.

Art. 13 - ULTERIORI RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

Contestualmente alla domanda di concessione, il richiedente, quando necessario, deve presentare le seguenti ulteriori richieste di autorizzazione:

- 1) Autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche, nere o provenienti da processi industriali nei collettori della pubblica fognatura; tale domanda deve essere corredata da una relazione tecnica contenente, tra l'altro:
 - nel caso di insediamenti civili, il numero degli abitanti insediabili;
 - nel caso di insediamenti industriali il tipo di lavorazione effettuata ed i materiali impiegati, la qualità (caratteristiche fisiche, chimiche ed organiche) e la quantità (valori medi e massimi) dei liquami scaricati, le caratteristiche degli impianti di depurazione interno eventualmente necessario per rendere gli scarichi compatibili con l'impianto di depurazione comunale.
- 2) Autorizzazione allo scarico delle acque nere o provenienti da processi industriali laddove non è presente la fognatura comunale; tale domanda deve essere corredata da una relazione tecnica contenente:
 - Nel caso di insediamenti civili, il numero degli abitanti insediabili, le caratteristiche dell'impianto di depurazione, il suo dimensionamento ed il recapito dei liquami depurati.
 - Nel caso di insediamenti industriali il tipo di lavorazioni effettuate ed i materiali impiegati, la qualità (caratteristiche fisiche, chimiche ed organiche) e la quantità (valori medi e massimi) dei liquami prodotti, le caratteristiche dell'impianto di depurazione, il suo dimensionamento, la qualità dei liquami depurati ed il loro recapito.
- 3) Autorizzazione allo scarico dei liquami utilizzati per fertirrigazione provenienti da allevamenti zootecnici. Alla domanda occorre allegare una relazione contenente quanto previsto dal regolamento d'igiene e/o richiesto dall'Ufficiale sanitario.

Art. 14 – OPERE INTERESSANTI LA PUBBLICA INCOLUMITA'

Per le opere urgenti necessarie per assicurare la stabilità degli edifici o che interessino la pubblica incolumità oppure che siano state imposte da Autorità competenti non è prescritta la preventiva richiesta edilizia.

In ogni caso si deve dare immediatamente comunicazione al Sindaco dell'inizio delle opere motivando le ragioni dell'urgenza della loro esecuzione e successivamente presentare regolare richiesta per ottenere la regolare licenza.

La comunicazione deve essere accompagnata dalla relazione di un tecnico responsabile, nei limiti di competenza professionale, sulle ragioni che impongono l'intervento immediato e le modalità di esecuzione.

Il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono comunque responsabili della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore e hanno l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che fossero fatte dal Sindaco sia per le opere già eseguite che per le opere ancora da eseguire.

Art. 15 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

La richiesta di concessione edilizia completa di tutti gli allegati prescritti protocollata con numero e data viene trasmessa previo esame dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Sanitario, alla Commissione Edilizia per il prescritto parere.

Nell'esame delle richieste la Commissione Edilizia osserverà scrupolosamente la successione numerica.

Nel caso che il progetto risulti incompleto e non rispondente anche solo in parte alle prescrizioni del presente regolamento e del piano regolatore vigente e di altri strumenti urbanistici, il Sindaco può invitare il richiedente a completarlo, modificarlo entro 20 gg. in caso di mancata risposta la domanda si intende annullata.

Art. 16 – DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA OD AUTORIZZAZIONE.

Il Sindaco, sulla base della documentazione presentata e dei pareri esterni ed interni all'amministrazione comunale, decide sulla domanda di concessione od autorizzazione.

Tale decisione deve essere notificata al richiedente non oltre 90 gg. dalla data di ricevimento della domanda scritta o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti.

Nell'atto di notifica devono essere indicati

- la quota parte del contributo, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, e della percentuale sul costo di costruzione da corrispondere al momento del ritiro dell'atto di concessione;
- le modalità per la rateizzazione della quota di contributo rimanente;
- i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

L'eventuale diniego della concessione o dell'autorizzazione deve essere pure notificato al richiedente la concessione dal Sindaco precisando i motivi della decisione.

Contemporaneamente alla notifica al richiedente, deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della concessione od autorizzazione mediante avviso affisso nell'Albo Pretorio per almeno 15 gg.

In tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici Comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e presentare esposto il Presidente della Regione contro il rilascio della concessione stessa, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge degli artt. 6, 7 e 10 della L. 6-8-1967, n. 765; l'affissione nell'Albo Pretorio non fa decorrere i termini per l'impugnativa. dei piani urbanistici,

Entro 60 gg. dalla notifica dell'accoglimento della domanda l'atto di concessione od autorizzazione deve essere ritirato, pena la decadenza. La Giunta comunale può concedere una proroga, richiesta prima della scadenza del termine predetto, per un periodo di non oltre 120 gg. per validi e comprovati motivi che ne impediscano il ritiro.

Art. 17 - CONSERVAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA OD AUTORIZZAZIONE.

La concessione edilizia od autorizzazione, o copia fotostatica di essa, e i relativi allegati di progetto restituiti dal Comune devono essere conservati in originale o in copia presso il cantiere in cui si eseguono i lavori per essere esibiti in ogni circostanza ai funzionari e agli agenti comunali incaricati alla vigilanza, i quali devono avere libero accesso agli immobili.

Art. 18 – VOLTURAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA OD AUTORIZZAZIONE.

La concessione od autorizzazione è valida per il solo intestatario. Essa è tuttavia trasferibile ai successori subentrati, purché questi ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione. Il cambio d'intestazione deva essere chiesto su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

Il cambio d'intestazione non altera i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione od autorizzazione.

Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati nell'art. 21, la concessione od autorizzazione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli interventi realizzati grazie ad essa.

La concessione od autorizzazione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 19 – VALIDITA' DELLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE.

La concessione od autorizzazione ha validità di dodici mesi dalla data di rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.

Le opere autorizzate devono essere completate entro tre anni salvo diversa prescrizione nell'atto di rilascio; può essere accordato un termine più lungo per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive o nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

Prima dello scadere di detto termine il concessionario può chiedere una proroga motivata dal sopravvenire, durante il corso dei lavori, di fatti estranei alla propria volontà. La proroga è concessa dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia comunale, con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione od autorizzazione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni eventualmente prevista nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta se il titolare è intenzionato ad effettuare l'intervento la necessità di presentare nuova domanda. Il Sindaco può rilasciare la nuova concessione od autorizzazione solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del nuovo rilascio.

Nel caso di decadenza per il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del terzo comma del presente articolo, fermo restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di rilascio o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve presentare una nuova domanda relativa alla parte di opere non eseguite. Il Sindaco può rilasciare la nuova concessione od autorizzazione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al titolare, limitatamente alla parte dell'opera non ultimata, la eventuale differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del nuovo rilascio.

Fatti salvi i casi di decadenza elencati al presente articolo, la concessione è irrevocabile.

Art. 20 - VARIANTI ALLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione. In questo caso il titolare deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non devono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare 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 o nulla-osta da parte della autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio della concessione od autorizzazione in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 15 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 16 di questo regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, al seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta nell'articolo precedente.

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 corrispondente alla nuova destinazione d'uso, 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 del dodicesimo comma dell'art. 15 della L. 28-01-1977, n. 10 non si applicano le sanzioni di legge né si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, ma identificabili come varianti al progetto approvato che non ne modifichino la sagoma, le superfici utili, le destinazioni d'uso e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e col presente regolamento.

In questo caso resta comunque al titolare della concessione l'obbligo di richiedere l'approvazione di una variante, senza la quale non è possibile ottenere il certificato di abitabilità.

Art. 21 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA OD AUTORIZZAZIONE.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può annullare la licenza edilizia quando essa risulti rilasciata in base a tipi planimetrici alterati o a persona fisica o giudiziaria non proprietaria o superficaria dell'area edificabile oppure sia viziata di illegittimità.

Art. 22 - PROGETTI DI MASSIMA PLANOVOLUMETRICI.

Per opere di particolare importanza o nei casi in cui siano sorti dubbi sulla interpretazione del presente regolamento è consentito di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima planovolumetrici allo scopo di riportare un parere preliminare ed eventuali suggerimenti per la redazione del progetto.

La richiesta deve essere corredata da una relazione illustrativa del progetto con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da eseguire, nonché degli allacciamenti e della interpretazione che con il progetto viene data a specifiche norme del regolamento edilizio e strumenti urbanistici vigenti.

Il Sindaco sui progetti di massima si riserva di sentire il parere del consulente urbanistico, e i pareri di altri Enti nei limiti dei poteri loro conferiti dalle disposizioni di legge.

Il parere sul progetto di massima planovolumetrico ha validità di mesi sei dalla data di comunicazione al richiedente a condizione che restino invariati i presupposti e le condizioni di fatto e di diritto vigenti al momento in cui tale parere è stato espresso.

TITOLO III° - ORGANI CONSULTIVI

Art. 23 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.

La Commissione edilizia comunale è istituita con delibera del Consiglio comunale e rappresenta l'organo consultivo del Comune per la approvazione, il controllo e la disciplina degli interventi e degli strumenti urbanistici ed edilizi. In particolare essa, pur rispettando la libertà delle scelte architettoniche del progettista, giudica la qualità architettonica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente regolamento edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

Quando la Commissione edilizia ritiene di non poter dare parere favorevole su un progetto sottoposto al suo esame, dovrà indicarne i motivi e potrà o proporre il non accoglimento o prescrivere le opportune modifiche per poter dare parere favorevole.

I suoi membri hanno libero accesso nella località e nel cantiere dove devono eseguirsi o si eseguono le opere per quali si chiede o si è ottenuta la concessione od autorizzazione ed hanno il dovere di denunciare al Sindaco le eventuali infrazioni riscontrate.

La Commissione edilizia deve fornire un parere, favorevole, anche se non condizionato da eventuali prescrizioni, o contrario, formalizzato secondo quanto precisato al successivo art. 24, al Sindaco per i provvedimenti edilizi di sua competenza ed al Consiglio comunale per quelli urbanistici.

Il Sindaco ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui lo ritengano opportuno.

Il parere espresso dalla Commissione edilizia è obbligatorio, ma non vincolante. Il Sindaco ed il Consiglio comunale possono deliberare difformemente, dal parere espresso dalla Commissione purché motivino nell'atto di concessione questa loro decisione.

Art. 24 - COMMISSIONE EDILIZIA - ATTRIBUZIONI.

La Commissione Edilizia dà parere:

- 1) su tutti i progetti di opere di cui all'art. 4
- 2) su tutti i progetti riguardanti opere pubbliche;
- 3) sull'interpretazione, sull'esecuzione e su ogni eventuale proposta di modificazione e integrazione del presente regolamento e del P. R. G.
- 4) sulla esistenza e adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria nella zone territoriali omogenee non di espansione;
- 5) sul rinnovo di licenze edilizie.

La Commissione Edilizia su invito del Presidente e anche su proposta dei singoli membri si pronuncia su tutte le questioni di natura urbanistica-edilizia interessanti il territorio comunale e ha facoltà di far presentare in Consiglio Comunale raccomandazioni che ritenga utili per l'ordinata gestione del P.R.G.

Nell'esame dei progetti la Commissione controlla l'osservanza delle disposizioni regolamentari urbanistiche, edilizie, tecniche e igieniche vigenti e, nel rispetto della personalità artistica del progettista, cura che ogninuova costruzione risulti esteticamente adatta alla località e può indicare quelle parti del progetto, che a suo avviso devono essere modificate.

Il parere viene espresso con un voto il quale è puramente consultivo e non costituisce presunzione del rilascio o del diniego della licenza edilizia, il quale è riservato esclusivamente al Sindaco o all'Assessore in carica da esso espressamente delegato. Il parere è espresso a maggioranza assoluta di voti se negativa, anche parzialmente, dovranno essere motivati.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

Art. 25 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DURATA.

La Commissione Edilizia è composta dal Sindaco o da un Assessore, espressamente delegato, che la presiede, da due membri di diritto e da tre membri elettivi.

Sono membri di diritto: l'Assessore ai lavori pubblici, l'Ufficiale Sanitario.

I membri elettivi sono eletti dal Consiglio Comunale tra persone che abbiano riconosciute competenze tecniche, artistiche, legali in materia edilizia e urbanistica.

Almeno un membro elettivo deve essere scelto fra persona proposte dalla minoranza consigliare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il Tecnico Comunale, il quale provvede alla istruttoria delle pratiche e ne riferisce alla Commissione stessa.

Il Tecnico Comunale non può operare professionalmente nel territorio del Comune.

Per i membri della Commissione Edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri Comunali e quelle di cui alla circolare ministeriale n. 3968 del 5/9/1966.

La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni e i suoi membri sono rieleggibili. La Commissione Edilizia decade dall'incarico allo scadere della Amministrazione Comunale che l'ha nominata, ma continuerà a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

Quei membri elettivi che, senza giustificati motivi, risultassero assenti per più di due sedute consecutive della Commissione decadono dall'incarico.

La decadenza viene pronunciata dal Consiglio Comunale.

I membri in sostituzione di quelli decaduti o di quelli dimissionari vengono eletti dal Consiglio Comunale e durano in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri da essi sostituiti.

Art. 26 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale in seduta odierna una volta al mese in giorno fisso e in seduta straordinaria ogni volta che almeno tre membri lo richiedano per iscritto o che il Sindaco lo ritenga necessario.

La convocazione è fatta dal Sindaco mediante invito scritto.

Per la validità delle sedute occorre l'intervento del Presidente, del Segretario e di almeno tre membri elettivi.

Delle sedute della Commissione viene redatto regolare verbale su moduli appositi che vengono raccolti in fascicolo e seduta stante firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

Su ogni elaborato o documento relativo al progetto esaminato viene apposto il timbro della Commissione con data della seduta e la firma di uno dei membri elettivi presenti.

Per l'esame di particolari problemi, il Sindaco, di sua iniziativa o a richiesta della Commissione, può invitare alla seduta persone di specifica competenza senza però diritto di voto

I membri della Commissione che siano estensori di un progetto in esame o che alla approvazione siano comunque interessati, devono assentarsi dalla seduta durante l'esame dello stesso e ciò deve risultare dal verbale della seduta.

TITOLO IV° - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 27 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI.

Per qualsiasi nuova costruzione che debba sorgere dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il titolare della licenza edilizia deve chiedere tempestivamente al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà esattamente attenersi.

Qualora la nuova costruzione o ricostruzione dovesse sorgere in arretramento rispetto al marciapiede stradale, deve ugualmente essere fatta richiesta di determinazione di punti fissi di linea e di livello.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda si deve addivenire da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, alla consegna di detti punti fissi e alla relazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che gli verranno indicate dal Tecnico Comunale.

Art. 28 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

L'inizio dei lavori deve essere a cura del titolare della concessione edilizia, comunicato per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, indicando contestualmente il nome del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori.

Eventuali successivi cambiamenti del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori devono essere tempestivamente segnalati.

Non appena la costruzione sia ultimata nelle opere murarie rustiche e nella copertura, il titolare della licenza edilizia, prima di iniziare le opere di intonaco, deve darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Analoga comunicazione deve essere fatta alla ultimazione di tutta la costruzione contestualmente alla richiesta di accertamento per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

Art. 39 - INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Nel caso in cui sia necessario interrompere l'esecuzione dei lavori, il titolare della concessione edilizia deve far eseguire le opere necessarie per garantire la solidità delle parti costruite, per prevenire qualsiasi danno a persone e a cose, e per evitare deturpamenti dell'ambiente urbano.

In caso di inadempienza il Sindaco, previa diffida, ordinerà la esecuzione d'ufficio, a spese del titolare della concessione edilizia, delle opere che riterrà necessarie.

Se la interruzione durerà oltre due mesi, il Sindaco può far cessare la concessione per la occupazione di suolo pubblico, eventualmente rilasciata.

Art. 30 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E CAUTELE CONTRO DANNI E MANUFATTI PER SERVIZI PUBBLICI.

Per l'esecuzione di opere che richiedano manomissione di suolo e impianto di assiti e ponteggi che possono interessare aree, canali o servizi pubblici, l'assuntore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare la aree, i canali ed i servizi pubblici stessi, dando contemporaneamente avviso agli Uffici o alle Imprese che esercitano quei servizi, affinché prendano opportuni provvedimenti.

Nessuno può senza speciale concessione valersi per la sua fabbrica dell'acqua corrente nei canali pubblici, né deviarne o impedirne il corso.

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Solo nel caso di necessità il Sindaco, a richiesta, potrà concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di polizia urbana e del regolamento speciale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Quando il deposito di materiali o altre esigenze di lavoro e di cantiere richiedono l'occupazione temporanea di area pubblica oltre cinque giorni, il titolare della concessione edilizia deve prima ottenere la licenza dal Sindaco a norma delle disposizioni del regolamento di Polizia Stradale e dei regolamento per l'applicazione della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche, presentando domanda con l'indicazione della località, estensione e durata presumibile della occupazione e procedendo, in concorso con il Tecnico Comunale, all'accertamento dello spazio di consistenza dei marciapiedi e della sede stradale, che verranno compresi nell'assito o comunque occupati o manomessi. Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Il titolare della concessione edilizia prima dell'occupazione deve effettuare il pagamento della tassa di occupazione temporanea del suolo pubblico e degli eventuali diritti di sopralluogo oltre che il deposito di una somma da determinarsi caso per caso dal Sindaco a titolo di anticipo delle spese di ripristino stradale.

Ove sia necessario il prolungare l'occupazione oltre il tempo stabilito della licenza, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

Compiuti i lavori il titolare della concessione edilizia dovrà riconsegnare sgombra a tutta sua cura l'area pubblica già occupata. Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a carico del soggetto già autorizzato alla manomissione. La spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa entro quindici giorni dall'avviso di pagamento.

Art. 31 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.

Quando in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Le recinzioni dei cantieri, realizzate mediante materiali e strutture di sufficiente robustezza, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse, e notturne a luci rosse; a questo fine in corrispondenza degli spigoli deve essere posta una lanterna da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene la recinzione o l'elemento su cui sono poste.

Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze è necessario costruire stabili ripari per i passanti.

I ponteggi e le impalcature devono essere realizzati in modo da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici e gravati di pubblica servitù.

Le strutture provvisorie, i ponteggi, le impalcature, le rampe, le scale, i parapetti e simili, devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, conformi alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione della condotta del cantiere, ai fini della tutela della pubblica incolumità e della sicurezza degli addetti alla costruzione.

L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nella costruzione non esime l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone e alle cose.

Il Sindaco, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni, e, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Art. 32 - IMPIANTI DI CANTIERE.

Nell'installazione e nell'uso delle attrezzature di cantiere si devono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro ed adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive ecc.

Gli impianti di cantiere devono avere alimentazioni e scarichi che si avvalgano di appositi allacciamenti; è vietato, salvo diversa autorizzazione, attingere acqua da fontane o canali pubblici, immettere rifiuti in fosse o in fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme specifiche fissate dalle autorità competenti.

Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 33 - DEMOLIZIONE, SCAVI E MATERIALI DI RISUTA.

Nella demolizione di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade.

Si deve evitare di sollevare polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti in demolizione.

I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei fabbricati o dai rilevati, ma devono essere calati a terra entro appositi recipienti o attraverso condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere. È vietato ogni deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione, se non preventivamente autorizzato secondo quanto previsto dall'art. 30 del presente regolamento.

Se nel corso della demolizione vengono esportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

Art. 34 - PULIZIA DELLE STPADE.

Il Costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.

Art. 35 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma degli artt. 43 e seguenti della L. 1.6.1939 n. 1089. il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

A seguito di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

Art. 36 - SERVITU' PUBBLICHE.

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, il Sindaco ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o di qualsiasi natura:

- targhette dei numeri civici e tabelle di toponomastica urbana;
- piastrine e capisaldi per indicazioni topografiche e simili;
- apparecchi e cartelli di segnaletica stradale;
- sostegni per impianti di pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- lapidi e fregi commemorativi;
- tabelloni per pubbliche affissioni;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
- orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili o durante l'esecuzione di interventi edilizi. Lo spostamento delle suddette targhe, quando necessario per apporre insegne o simili, può essere consentito a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico.

TITOLO V° - CONTROLLO DEGLI INTERVENTI.

Art. 37 -VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI. COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI.

E' compito del Sindaco esercitare la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente ed alle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione od autorizzazione. Esso si vale per tale vigilanza dei funzionari e degli agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti a disposizione in cantiere fino al termine degli stessi.

Il titolare della concessione od autorizzazione deve offrire manodopera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione delle visite da parte dei servizi comunali.

La mancata visita non esime il titolare della concessione od autorizzazione, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento sia delle modalità esecutive che siano prescritte nell'atto di concessione od autorizzazione e nella convenzione eventualmente allegata.

Art. 38 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di concessione od autorizzazione (art. 39);
- le opere sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione od autorizzazione (artt. 39 e 40);
- le opere non rispondono alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e/o del presente regolamento (art. 41).

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere stato sostituito;
- non è stata data comunicazione al Sindaco del cambiamento del direttore medesimo e dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore delle opere non ottempera alle prescrizioni concernenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione della concessione va notificato, a mezzo di Ufficiale giudiziario, al titolare della concessione od autorizzazione o, in mancanza di questa, al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed all'esecutore delle opere.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza.

Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Nei casi di cui al primo comma del presente articolo, gli oneri relativi sono a carico solidale del committente, dell'esecutore delle opere, e del direttore dei lavori qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al Comune la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al secondo comma le spese sono invece a carico dell'effettivo trasgressore. Le spese sono rimosse ai sensi del R.D. 14.4.1910 n. 639.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione od autorizzazione.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti necessari (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative previste dalla L. 17.8.1942 n. 1150 e dall'art. 15 della L. 28.1.1977 n. 10 e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere) previste dall'art. 6 della L. 6.8.1967 n. 765. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro trenta giorni dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Art. 39 - OPERE COSTRUITE IN TOTALE DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE.

Si riscontra una totale difformità dalla concessione od autorizzazione quando nella costruzione risulta impossibile riconoscere una parte, oggettivamente distinta dalle rimanenti, conforme alla concessione stessa.

Per le opere in corso di costruzione di cui sia stata accertata la totale difformità dalla concessione od autorizzazione o l'assenza della medesima, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (committente della costruzione, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), a mezzo di ufficiale giudiziario nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile.

Entro i successivi trenta giorni, il Sindaco, ordina con le medesime modalità, la demolizione delle opere, che deve avvenire a cura e spese del trasgressore entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Ove si tratti di opere totalmente eseguite, il Sindaco ne ordina senz'altro la demolizione con le modalità di cui sopra.

I provvedimenti di sospensione e/o di demolizione vengono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza nell'albo pretorio del Comune.

Scaduto inutilmente il termine fissato nell'ordinanza per la demolizione il Sindaco convoca il Consiglio comunale che entro i successivi 50 gg. dovrà valutare con delibera motivata, se l'opera realizzata sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e ambientali o se ne sia possibile l'utilizzazione per fini pubblici.

Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, il Consiglio comunale, con la stessa delibera di cui al precedente comma, dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio indispensabile del Comune dell'opera abusiva compresa l'area su cui insiste nonché la loro utilizzazione a fini pubblici, compresa quella di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco. L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza concessione od autorizzazione o in contrasto con questa, e sempre che queste non contrastino con rilevanti interessi urbanistici e ambientali, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale.

Qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, deve essere demolita. Al pagamento delle spese per la demolizione in danno sono solidalmente obbligati il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori ed il direttore dei lavori, qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al Comune la non conformità delle opere rispetto alla concessione od autorizzazione.

Nel caso di opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione od autorizzazione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, il Sindaco, informati il Ministero dei LL.PP. o gli enti competenti, procede all'acquisizione gratuita delle opere, rispettivamente, al demanio dello Stato ed al patrimonio indisponibile degli enti stessi, salvo il potere di ordinare la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro 60 gg., qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzioni dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del R.D. 14. 4. 1910 n. 639.

Art. 40 - OPERE COSTRUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE. VARIANTI.

Per opere costruite in parziale difformità dalla concessione od autorizzazione si intendono:

- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano la superficie utile complessiva;

- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano le destinazioni d'uso, anche se rientrano nelle possibilità consentite dallo strumento urbanistico vigente per quella determinata zona omogenea;
- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano la sagoma del fabbricato, l'altezza oppure la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle murature perimetrali.

Per le opere in corso di costruzione per le quali sia stata accertata la parziale difformità il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza al titolare della concessione od autorizzazione al direttore dei lavori ed all'esecutore nelle forme previste dai precedenti artt. 38 e 39.

Entro i successivi trenta giorni, oppure appena accertata la difformità parziale dalla concessione od autorizzazione nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, il Sindaco decide l'applicazione dell'ordine di demolizione delle opere che deve avvenire a cura e spese del trasgressore.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione od autorizzazione.

Non si procede all'edemolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di presentazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione od autorizzazione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Nel caso di opere eseguite da terzi in parziale difformità dalla concessione od autorizzazione, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali si applica il disposto dell'ultimo comma dell'art. 39. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

Art. 41 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.

Entro dieci anni dalla data del loro rilascio le concessioni che autorizzano opere: non conformi a prescrizioni di strumenti urbanistici in quel momento vigenti; non conformi a norme del regolamento edilizio; che in qualsiasi modo costituiscono violazione delle prescrizioni o delle norme stesse; che sono state dolosamente ottenute in base a falsa documentazione, possono essere annullate. La procedura di annullamento è intrapresa, nei modi e nei tempi previsti dalle vigenti leggi (R.D. 3/3/1934 n. 383, art. 27 della L. 17/6/1942 n. 1150 e art. 16 della L. 28.1.1977 n. 10) e secondo le rispettive competenze, dal Presidente della Comunità Montana, dalla Giunta regionale, dal Tribunale Amministrativo Regionale, o dal Sindaco una volta venuti a conoscenza dei presenti illeciti.

In pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della Comunità Montana 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.

I provvedimenti di sospensione dei lavori ed il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune.

Una volta annullata la concessione, il Sindaco, se l'annullamento è connesso a vizi procedurali, può rilasciare una nuova concessione, in caso contrario il Sindaco ordina la demolizione delle opere costruite sulla base della concessione annullata o la rimessa in pristino dei luoghi secondo le modalità espone nell'art. 39 del presente regolamento.

Art. 42 - ANNULLAMENTO DI AUTORIZZAZIONI COMUNALI.

Le autorizzazioni comunali, comprese quelle di abitabilità, ed agibilità possono essere annullate dal Presidente della Comunità Montana, dalla Giunta regionale, dal Tribunale Amministrativo Regionale, o dal Sindaco.

Per l'annullamento delle autorizzazioni all'esercizio delle attività estrattive in cave e torbiere invece valgono le disposizioni fissate dalla vigente legislazione in materia.

Art. 43 - CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA.

Le norme del presente regolamento e le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente possono essere derogate solo nel caso di edifici ed impianti pubblici purché ciò non comporti modifica al piano territoriale di coordinamento comprensoriale.

Per edificio o impianto pubblico si intende ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica.

Non possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alla destinazione d'uso ammessa per ciascuna zona omogenea.

La domanda di concessione edilizia in deroga deve essere presentata specificando che si tratta di deroga, nelle forme e con gli allegati prescritti per le normali concessioni e segue l'iter istruttorio per queste previsto; essa è rilasciata dal Sindaco previo nulla osta del Consiglio Comunale.

Per le costruzioni alberghiere in deroga alle norme del presente regolamento e dello strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 8-11-1938 n. 1908 la competenza ad emettere il predetto nulla osta è della Giunta regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24-3-1975 n. 18; in questo caso il termine di 90 giorni per la determinazioni del Sindaco sulla domanda è prorogato di tutto il tempo necessario ad ottenere il nulla osta suddetto.

TITOLO VI° - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.

Art. 44 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.

In esecuzione all'art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1265, nessun edificio destinato, ad abitazione di nuova costruzione oppure modificato o riparato con nuove murature può essere interamente o parzialmente utilizzato prima che il Sindaco ne abbia accordato l'autorizzazione, su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, emesso dopo la visita di ispezione.

Dal verbale di visita dovrà risultare che l'edificio stesso risponde alle prescrizioni degli articoli 218 e 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie e a quelle del presente regolamento edilizio.

Questa disposizione vale anche per tutti quegli edifici destinati ad attività diverse nei quali si effettui un soggiorno anche solamente temporaneo.

Per l'uso e l'esercizio delle costruzioni soggette al parere preventivo del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità solo dopo il nulla osta del comando.

Per le costruzioni in cui vi siano opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso oppure in acciaio o in altri metalli, l'autorizzazione del Sindaco è subordinata anche alla presentazione del certificato di collaudo previsto dalla legge n. 1086 del 5-11/1971.

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, o in parte rifatto, o modificato, sia abitato ed utilizzato, deve essere motivato e deve essere a cura del medesimo notificato al titolare della concessione edilizia.

E' in facoltà del Sindaco senza pregiudizio delle sanzioni penali di ordinare e fare eseguire, previa diffida, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro il presente disposto, e di assoggettare a procedimento per violazione delle norme sanitarie chiunque dia difficoltà di abitare e utilizzare, o abiti e utilizzi i locali costruiti o riparati prima che i medesimi siano stati autorizzati all'abitabilità.

La richiesta dell'autorizzazione deve essere redatta in competente bollo su modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, allegando oltre ai certificati sopra menzionati le attestazioni dei versamenti eseguiti secondo le disposizioni di legge e copia del tipo mappale con l'esatta ubicazione della nuova costruzione.

Gli edifici non residenziali sono soggetti ad autorizzazione di agibilità secondo la procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità.

Parte seconda

DISCIPLINA URBANISTICA

Titolo I°

Coordinamento urbanistico-
Artt. 45 – 46

Pag. 86

Titolo II°

Caratteristiche edilizie
Artt. 47 – 57

Pag. 89

Titolo III°

Aspetto esterno dei fabbricati
e prescrizioni di carattere
speciale
Artt. 58 - 66

Pag. 104

TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 45 - LOTTIZZAZIONE.

Il P.R.G. indica le zone da assoggettare a lottizzazione convenzionata o P.E.E.P..
Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede con formale deliberazione alla compilazione d'ufficio.

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice copia di cui una in bollo, deve essere sottoscritta da chi ha la disponibilità giuridica della aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, pure in triplice copia, di cui una in bollo:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- b) schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione;
- c) stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- d) estrattocatastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione;
- e) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, dagli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- f) documentazione fotografica del terreno con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o in zone classificate con stabilità scarsa o molto scarsa;
- h) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quella da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- i) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici;
- l) sezioni e profili di modello in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie ed altezze degli edifici;
- m) L'istruttoria e approvazione del piano di lottizzazione, viene regolata dalla legge della Regione Lombardia n. 63; norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano.

Art. 46 - STRADE PRIVATE.

L'autorizzazione all'apertura di strade private è subordinata alla stipulazione, a spese dei richiedenti di un atto da trascrivere, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti.

La larghezza delle strade private viene determinata caso per caso dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali.

TITOLO II° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 47 - DISTACCO MINIMO.

La distanza minima, che deve comunque intercorrere tra pareti di corpi di fabbrica di un medesimo edificio e fra esse e le pareti di fabbricati antistanti (anche se cieche) indipendentemente dallo sviluppo e

dalla altezza dei fabbricati stessi, non può essere inferiore a ml 10, salva diversa indicazione di piano regolatore generale, di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate.

La distanza minima, che deve intercorrere tra il fabbricato e i confini del lotto edificabile di pertinenza, non può essere inferiore a ml 5, ferma in ogni caso l'osservanza dei disposto di cui al primo comma.

Ferma in ogni caso l'osservanza di cui al primo comma la distanza minima dai confini di cui al secondo comma, può essere variata da specifica convenzione tra confinanti da trasciversi nei registri immobiliari.

Possono sempre essere costruiti fabbricati in aderenza di fabbricati esistenti sul confine, oppure in aderenza sul confine qualora gli stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora i confinanti convenzionino la obbligatoria edificazione in confine con atto da trasciversi nei registri immobiliari.

Il Sindaco per motivi ambientali, può imporre, lungo le vie su conforme parere della Commissione Edilizia, la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti su confini laterali.

Art. 43 - ALTEZZA FABBRICATI.

L'altezza dei fabbricati nelle diverse zone territoriali omogenee è quella prevista dal piano regolatore generale, dai piani particolareggiati o dalla lottizzazioni convenzionate.

La misurazione della altezza è prevista dal piano regolatore generale.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, e previa deliberazione del Consiglio, può concedere che venga superata l'altezza massima, prevista dal piano regolatore generale quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre attrezzature speciali di carattere industriale secondo la procedura prevista dall'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 49 - DISTACCHI MINIMI TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE DESTINATE AL TRAFFICO DEI VEICOLI.

Salvo diverse prescrizioni di piano regolatore generale, piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, per distanza tra i fabbricati lungo la strade si fa riferimento al decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ad eventuali successive modifiche.

Lungo le strade fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G. è vietato, comunque, costruire case, altre fabbriche e muri di cinta a distanza inferiore a m. 3,00 dal ciglio della strada.

Ove esistano costruzioni allineate, in modo tale da costruire una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può imporre alle nuove costruzioni un arretramento, maggiore o minore di quello minimo sopraindicato, e cioè fino all'allineamento in atto.

Nel caso di zona a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dall'allineamento previsto dal P.R.G. quando non si stipuli convenzione fra tutti i fronti di una strada o parte di essa e con l'intervento del Comune per arretrare la linea di fabbricazione dalla linea stradale.

Dovranno in ogni caso adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimanessero esposte alla pubblica vista.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata.

Art. 50 - COSTRUZIONI ADIACENTI A ROGGE E CANALI.

Salvo diverse prescrizioni di piani regolatore generale, piano particolareggiato di lottizzazione convenzionata per le distanze dei fabbricati dai corsi d'acqua (rogge, canali irrigui, torrenti ecc.) si fa riferimento allo art. 96 del R.D. 25.7.1904 n. 523 ritenendo il ciglio del corso d'acqua come confine di proprietà.

Art. 51 - AUTORIMESSE PRIVATE E PARCHEGGI.

I nuovi fabbricati devono essere dotati di autorimesse e parcheggi nella misura minima prevista dal piano regolatore generale, dal piano particolareggiato o dalla lottizzazione convenzionata.

Le autorimesse interrato e seminterrato sotto i giardini affioranti per non più di ml 1,20 dalla quota 0,00 di riferimento, sono escluse dal calcolo delle superfici coperte, dei volumi e delle distanze.

Art. 52 – CORPI AGGETTANTI ENTRO LO SPAZIO DI ARRETRAMENTO DAI CONFINI.

I distacchi minimi dei fabbricati dai confini consentiti dal presente regolamento potranno essere occupati con corpi aggettanti (balconi, pensiline, gronde) per una profondità non superiore ad 1/4 dei distacchi medesimi minimi.

Tali corpi aggettanti non possono essere collegati fra loro da piano a piano, poiché in tal caso la loro sporgenza acquisterebbe agli effetti delle distanze dai confini e dell'indice di fabbricabilità il valore di fronte del fabbricato.

Art. 53 - ALLINEAMENTI TORTUOSI.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edificio ai fini di un migliore risultato architettonico e per migliorare la viabilità, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può imporre la rettifica dell'allineamento tortuoso.

Art. 54 – CORTILI.

Ogni locale di abitazione deve prendere luce ed aria da spazi di proprietà dello edificante, i quali devono avere caratteristiche di cortili, nelle zone in cui sono ammessi, e, quindi sottostare alle condizioni sotto specificate.

Le distanze fra i fabbricati o tra le parti di uno stesso fabbricato, soddisfatte le prescrizioni d'intervento specifiche della zona, devono essere tali da conformare cortili o spazi aperti regolamentari.

Per cortile o spazio aperto regolamentare si intende quello di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che lo circondano.

Agli effetti di questo calcolo per le case di nuova costruzione si seguiranno le seguenti norme:

- l'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda eccedente il ventesimo dell'area totale del cortile stesso;
- dove l'edificazione deve obbligatoriamente distare almeno ml 5,00 dai confini e nel caso che le aree del confinante siano inedificate, si deve considerare una larghezza del cortile teorico maggiorata di ml 5,00 agli effetti della superficie regolamentare del medesimo;
- l'altezza delle pareti deve essere misurata dal piano di spicco dell'edificio sino al punto più alto del solaio, anche se non piano, dell'ultimo piano abitabile;
- i lati del cortile confinanti con altre proprietà, sia che questi lati siano inedificati, sia che siano edificati l'altezza minore di quella massima consentita nella zona, devono essere considerati pari all'altezza massima di zona;
- se vi sono fabbricati di altezza maggiore di quella prevista nella zona si valuterà nel computo l'altezza effettiva;
- l'area dei cortili può essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenere a due o più proprietari di aree finitime; in quest'ultimo caso i cortili confinanti, possono, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purché ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spesa a mezzo di atto pubblico da trascriversi; copia dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione spetterà al Comune;

- le pareti divisorie di proprietà nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando siano costituite da muri non eccedenti l'altezza di ml 2,00, vengono considerate come non esistenti;
 - per cortili di forma oblunga o comunque irregolare, il calcolo si ottiene scomponendoli in cortili elementari ed ognuno di essi deve corrispondere alle norme regolamentari in relazione alle pareti che su di esso prospettano;
 - è considerato oblungo un cortile quando il suo lato è inferiore a un terzo del lato maggiore.
- E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o peggiorare, se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti, anche se appartenenti a diversi proprietari.
- Nei cortili è consentita la sporgenza di balconi che non comportino chiusure tali da farli considerare come un corpo aggiunto a quello dell'edificio.

Art. 55 - CAVEDI O POZZI DI LUCE.

Sono vietati cavedi o pozzi di luce.

In caso di servizi igienici, corridoi, scale interclusi si provvederà a dotarli di aerazione meccanica con 15 volumi di ricambio/ora.

Art. 56 – GABINETTI ESTERNI.

Non è ammessa la costruzione di gabinetti sporgenti dai muri o sopra balconate, che costituiscano elemento isolato.

In caso di interventi di ristrutturazione di edifici con gabinetti esterni in aggetto, si deve prevedere la loro eliminazione, quali superfetazioni.

Art. 57 - SISTEMAZIONE DI AREE ESTERNE SCOPERTE, RECINZIONI, ACCESSI CARRABILI.

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi devono essere sistemati o mantenuti decorosamente, possibilmente con impianto verde prativo, cespugliato od arborato.

L'impianto verde negli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi può essere precritto; tale prescrizione viene applicata anche sulle aree non ancora edificate o per qualunque ragione non edificabili, comprese in zone territoriali omogenee non sottoposte a piano di lottizzazione.

I cortili devono essere rifiniti con pavimentazione di carattere permanente.

Le recinzioni, aventi carattere definitivo, poste lungo le vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito devono avere carattere decoroso, anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, e compatibile con l'ambiente.

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di ml 1,60 e devono essere trasparenti secondo le prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G.

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili o pedonali in modo tale che l'acqua piovana dei cortili e dei giardini non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire, non debba per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi stessi.

I cancelli degli accessi carrabili devono essere posti, di norma, ad almeno ml 4,50 dal filo esterno della recinzione o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

Il Sindaco ha la facoltà su conforme parere della Commissione Edilizia, di imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza, nella quale fisserà anche il termine per l'esecuzione.

TITOLO III° - ASPETTO ESTERNO DEI FABBRICATI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 58 - ESTETICA DEI FABBRICATI.

Le fronti delle costruzioni devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio sia riguardo alla corretta armonia delle linee sia riguardo ai materiali da impiegarsi nelle opere di rifinitura.

Deve essere richiesta autorizzazione al Sindaco per modificare l'estetica dell'edificio.

Il Sindaco ha la facoltà di prescrivere, su conformi parere della Commissione Edilizia, l'uso di determinati tipi di materiali di finitura.

Quando un edificio esistente in qualsiasi parte del territorio venga suddiviso fra due o più proprietari, ai fini estetici si continuerà a considerarlo come un solo stabile indiviso e il Sindaco accorderà la concessione alle sole riforme che si estendono a tutta la fronte e ne conservino la omogeneità, mentre la negherà a quelle che abbiano per risultato di rendere manifesto il frazionamento dello stabile.

Art. 59 - PLUVIALI.

I tubi di discesa della acque piovane, nelle pareti prospicienti su aree pubbliche, devono essere incassati nel muro sino all'altezza di m. 3.50 dal piano di spiccato, senza che le pareti della incasseratura restino a contatto con i tubi.

Art. 60 - TUBAZIONI O CANNE DA FUMO SULLE FACCIATE, FUMAIOLI, ANTENNE TELEVISIVE.

Di norma è vietato applicare tubazioni sulle facciate verso strada.

E' altresì vietato applicare all'esterno od incassare canne fumarie nei muri prospicienti la pubblica via. Può tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno cm. 3 nella quale possa circolare l'aria.

I fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dalla fronte del fabbricato verso strada e devono essere solidamente costruiti; essi devono essere inoltre, possibilmente, di modello uniforme e convenientemente disposti per il loro migliore aspetto.

Per ogni nuovo fabbricato è prescritta l'installazione di una sola antenna televisiva.

Nei fabbricati esistenti, sulla cui copertura siano installate più di due antenne televisive, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di tre anni, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 61 - SERRAMENTI.

Tutte le aperture di porte e negozi verso strada devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza; nel qual caso devono essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia o pericolo e sottostare ad apposita concessione comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o abbiano a sporgere all'esterno sulla strada.

Art. 62 - TENDE SPORGENTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.

Il Sindaco può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi. Di norma le tende aggettanti al piano terreno sono vietate nelle strade prive di marciapiede; nelle strade con marciapiede l'oggetto deve essere inferiore di almeno cm. 50 dal marciapiede stesso.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a ml 2.20 dal marciapiede.

Art. 63 - INSEGNE, VETRINETTE.

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelli anche provvisori indicanti Ditte, esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie e di qualunque altro oggetto a qualsiasi scopo si voglia esporre o affiggere all'esterno dei fabbricati, è subordinata a concessione edilizia.

Dette insegne non devono alterare o coprire elementi architettonici del fabbricato. Le vetrinette devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico e sono applicabili in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, non ostacolino la viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le concessioni di cui al presente articolo sono revocate quando le vetrinette, le insegne non siano mantenute pulite e in buono stato o quando a seguito di reclamo degli interessati si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini, e in qualunque altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità.

Le richieste di concessione edilizia per l'apposizione di insegne e simili devono essere corredate da una adeguata documentazione fotografica in duplice copia del fabbricato interessato, oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20.

In zona A sono vietate le insegne luminose.

Art. 64 - CARTELLI E OGGETTI DI PUBBLICITA' .

L'apposizione di oggetti di qualsiasi genere fuori dai negozi anche a scopo di pubblicità deve essere autorizzata dal Sindaco a mezzo di concessione, in seguito a domanda e su presentazione del tipo di disegno e fotografia in duplice copia.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche indipendentemente dalle autorizzazioni riservate di casi speciali di altri enti, l'autorizzazione del Sindaco viene accordata solo quando risulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie dell'ambiente in duplice copia che il decoro della località non resti in alcun modo turbato.

Le iscrizioni devono essere in corretta lingua italiana.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione ovvero senza osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti saranno rimosse d'ufficio a spese dei proprietari qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

Art. 65 – TARGHE PER LA DENOMINAZIONE DI VIE O PIAZZE.

Al Sindaco è riservata la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti degli edifici privati di qualsiasi natura, prospettanti le vie pubbliche:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali quando concorra devono essere rinnovate a spese dei proprietari;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento;
- d) le cassette di eventuali semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per le lampade di pubblica illuminazione e operi i servizi pubblici in genere.

Tutte le spese occorrenti per la prima sistemazione sono a carico del Comune.

Nei casi di riattamento o modificazione dei fabbricati, gli oneri relativi alla riapplicazione di quanto sopra sono a carico dei privati.

Art. 66 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o incuria, il Sindaco ne ordina il rifacimento totale o parziale fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni possono essere imposte nel caso di fabbricati di interesse storico - architettonico.

Parte terza

NORME IGIENICO EDILIZIE

Titolo I°

Prescrizioni igienico costruttive
Artt. 67 – 95

Pag. 114

Titolo II°

Requisiti degli ambienti interni
Artt. 96 – 109

Pag. 151

Titolo III°

Costruzioni aventi speciale destinazione
Artt. 110 - 115

Pag. 168

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 67 – SALUBRITA’

Non è concesso intraprendere nuove costruzioni, modifiche di fabbricati esistenti se non quando risultino soddisfatte tutte le condizioni che valgono a garantire la salubrità della nuova costruzione, delle limitrofe e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente regolamento e del regolamento d’igiene e fognatura.

Art. 68 – ISOLAMENTO DALL’UMIDITA’ DELLE FONDAZIONI E DEI MURI.

In ogni nuova costruzione, nella quale si prevedono locali di abitazione e soggiorno temporaneo di persone al piano terreno, le fondazioni devono essere separate dai muri che sopportano per mezzo di strati materiali impermeabili frapposti atti ad impedire che l’umidità salga dalle fondazioni ai muri e alla strutture sovrastanti.

Art. 69 - ISOLAMENTO DALL’UMIDITA’ PAVIMENTO PIANO TERRA O SEMINTERRATO.

I pavimenti dei seminterrati e dei piani terreno adibiti a locali di abitazione e soggiorno temporaneo devono essere difesi dall’umidità del sottosuolo mediante vespaio con superiore camera d’aria di almeno cm 20 di altezza convenientemente drenata e ventilata.

Art. 71 - LOCALI DI ABITAZIONE CONTRO RILEVATI E TERRAPIENI.

Non è consentito di costruire locali di abitazione e soggiorno temporaneo a ridosso di terrapieni se tra i muri d’ambito dei locali stessi ed i terrapieni non viene frapposta una intercapedine della larghezza minima di cm 60 alla base e costruita in modo da permettere un rapido ed efficace allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Art . 72 - FOGNATURE DOMESTICHE.

Le condutture delle fognatura domestiche devono essere di materiale idoneo, levigato e impermeabile.

La tubazioni interne del fabbricato devono essere mantenute finché è possibile fuori e distaccata dai muri in incavi aperti e facilmente apribili.

Anche nel sotterraneo le tubazioni si devono tenere al di sopra del pavimento o in apposito cunicolo con sponde a fondo di muro, coperto da pavimentazione facilmente rimovibile.

Le tubazioni sono poste sotto regolari livellette con i giunti e i tappi di ispezione a perfetta chiusura, così da impedire ogni fuga di liquido o gas, salvo quelle prescrizioni che potranno di volta in volta essere richieste all’Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti gli apparecchi per l’evacuazione delle materie di rifiuto, acquai, vaschette, bagni, lavatoi, gabinetti, orinatoi e pozzetti di cortile, devono essere muniti di idoneo sifone intercettatore.

Il collettore della fognatura domestica ha all’uscita del fabbricato un’adeguata fossa biologica, una presa d’aria per la ventilazione della condotta interna e immediatamente a valle un sifone intercettatore tipo Firenze, e una bocca di ispezione del tronco in sede stradale.

Su prescrizione dell’Ente Gestore dell’impianto di depurazione delle acque di rifiuto provenienti dagli insediamenti residenziali il collettore della fognatura domestica deve immettersi nella rete fognaria comunale senza attraversare alcuna fossa biologica.

Le colonne verticali di scarico collettrici degli apparecchi sanitari e i collettori principali della rete di fognatura devono essere prolungati fino al di sopra dei tetti per rendere possibile la ventilazione con diametro uguale a quello delle colonne stesse.

In sede di domanda di concessione edilizia deve essere richiesta autorizzazione all'allacciamento della fognatura domestica con la fognatura comunale (se esistente in luogo) con l'impegno di accettazione delle prescrizioni imposte dalla A.C..

In mancanza della fognatura pubblica stradale tutti gli scarichi di acqua di rifiuto provenienti dal fabbricato devono essere smaltiti con un sistema che assicuri la conformità di tali scarichi alle disposizioni della legge della Regione Lombardia 19 agosto 1974 n. 48, nonché tutte le norme modificative, integrative, e complementari ad essa al momento della presentazione della domanda, e alle disposizioni della legge 10 maggio 1976 n. 319.

Le acque chiare di tipo meteorico devono essere disperse nel terreno all'interno dell'area di proprietà con la formazione di pozzi perdenti Solo in caso ciò non sia possibile, vuoi perchè il terreno non drena, vuoi perchè la costruzione non ha superfici, scoperta di pertinenza, sarà concesso di scaricare in fognatura.

Art. 73 – PLUVIALI.

I condotti pluviali di discesa devono essere di sezioni sufficienti e comunque di diametro interno non minore di cm 10 e in numero non inferiore ad uno per ogni circa settanta metri quadrati di copertura.

Art. 74 - NUMERO DI GABINETTI.

Ogni alloggio anche se costituito da un solo locale deve avere un gabinetto dotato dei necessari apparecchi igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet ad acqua corrente.

Potranno detti apparecchi essere disposti in vani separati quando i vani sono tuttavia l'uno complemento dell'altro.

Sono ammesse installazioni incomplete solo per uso evidentemente diurno e situate in piani ove non compaiono camere da letto.

Se l'alloggio fosse particolarmente vasto per soggiorno di numerose persone il Sindaco può prescrivere un numero maggiore di installazioni complete.

I locali destinati a dormitori per più persone o a convitti, educandati e collettività in genere, anche negli edifici esistenti, devono avere almeno un vano gabinetto ogni dieci persone, separati per uomini e donne, con adeguato numero di bagni, docce e lavabi.

Per ogni negozio o esercizio pubblico è obbligatorio l'impianto di almeno un vano gabinetto dotato di vaso e lavabo.

I teatri e gli altri luoghi, anche se già esistenti, destinati a pubblici spettacoli o divertimenti o a riunioni numerose e i ristoranti devono essere provvisti di vani gabinetto ed orinatoio in quantità sufficiente, forniti di lavabi per uso del pubblico, separati per uomini e donne.

I sopradetti vani per servizi igienici devono essere ricavati nell'interno dei fabbricati, restando escluso che possano sporgere dai muri.

I vani gabinetto che non immettono nei locali di disimpegno devono essere preceduti da un antigabinetto aerato, ad eccezione di quelli a servizio esclusivo di una sola camera da letto.

Art. 75 - VASI DI GABINETTI.

Tutti i vasi di gabinetto e gli orinatoi devono essere forniti di chiusura idraulica e dotati di apparecchi a cacciata d'acqua in quantità sufficiente.

Le colonne di scarico devono essere prolungate fin sopra la copertura del fabbricato e collegate ad ogni piano con le tubazioni dell'aereazione secondaria, di diametro interno non inferiore a cm. 4, anch'esse prolungate fin sopra la copertura del fabbricato.

Art. 76 - ACQUA E SCARICHI D'ACQUA

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, deve essere dotato di un acquario opportunamente ubicato. Ogni acquario e ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acque deve avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica.

ART. 77 - RACCOLTA DELLE IMMONDIZIE E CANNE DI CADUTA.

Le spazzature domestiche e gli altri rifiuti organici delle case di abitazione, negozi pubblici, laboratori, ecc. devono essere raccolti nei contenitori regolamentari muniti di dispositivi di chiusura e aventi i requisiti atti ad evitare disperdimenti durante il travaso nel carro a compressione.

Di norma i contenitori sono collocati al piano terreno, ed eccezionalmente nel cantinato, in locale provvisto di esalatore e sufficientemente illuminato, di dimensioni tali da permettere agevolmente le necessarie manovre di carico, di asportazione dei contenitori e di pulizia dall'ambiente, con pareti piastrellate fino a m 2,00 di altezza e pavimento in grès con opportuni scarichi sifonati e pendenze per il lavaggio, che sarà assicurato da un impianto stabile di agevole uso.

Sono ammesse per la raccolta delle immondizie le canne di caduta quando presentino le seguenti caratteristiche di struttura e di impiego:

- a) esistenza di almeno una canna di caduta per ogni vano scala, con apertura di carico all'esterno del vano stesso in luogo aperto;
- b) sezione ovale o circolare o comunque a spigoli arrotondati e con larghezza minima di cm 40; superficie interna continua, liscia, lavabile e ispezionabile dall'alto;
- c) andamento verticale privo di curve e gomiti;
- d) dispositivi di carico ai vari piani o ripiani di scala a tramoggia con doppio battente in metallo inossidabile o verniciato, di ampiezza non superiore a cm 30 e collocato a circa cm. 60 sul livello del pavimento;
- e) imboccatura inferiore della canna combaciante esattamente con il contenitore di raccolta nell'apposita cameretta.

Le canne di caduta devono essere prolungate fin sopra al tetto con torrino in modo da consentire la ventilazione naturale.

La canna di caduta che deve essere periodicamente disinfettata, deve terminare in un locale avente le caratteristiche di cui ai commi precedenti.

Il locale immondezzaio dovrà essere dotato di rubinetto per la pulizia.

Art. 78 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE.

Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.

L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente da pozzi con impianto di sollevamento motore purché regolarmente autorizzati.

L'acqua attinta da pozzi privati deve essere dichiarata potabile dal Laboratorio Provinciale d'Igiene.

Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito, se necessario, di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Art. 79 – ADEGUAMENTO DEI GABINETTI ESISTENTI ALLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Tutti i gabinetti esistenti e relative fognature non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento devono in caso di ricostruzione o riforma, comunque entro due anni dall'entrata in vigore del regolamento edilizio, adeguarsi in ogni loro parte alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 80 - RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA.

Per ogni alloggio degli edifici di nuova costruzione deve essere prevista una rete di distribuzione dell'acqua calda opportunamente dimensionata e collegante l'impianto di produzione centralizzato, o il dispositivo tecnico specifico di ogni alloggio, con i punti di utilizzo.

Tale dispositivo tecnico deve essere collocato, se funzionante a gas, di preferenza nel locale cucina o nello spazio adibito a lavori domestici, purché tali vani siano dotati di ventilazione naturale. Le colonne

montanti e la rete orizzontale di adduzione dell'acqua calda, devono essere isolate termicamente. Può essere sufficiente come coibente termico un materassino di lana minerale di cm 3 di spessore.

ART. 81 – NORME DI SICUREZZA PER L'IMPIANTO DI ADDUZIONE IDRICO.

Devono essere rispettate le seguenti norme di sicurezza relative all'impianto di adduzione idrica.

- a) E' vietato l'impiego di vasche e serbatoi di riserva per la raccolta dell'acqua potabile, fatta eccezione delle eventuali casse d'aria e dei serbatoi sottopressione o salvo speciale permesso rilasciato dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Sanitario.
- b) Il posizionamento delle condutture deve essere previsto in relazione alla sicurezza di esercizio e alle caratteristiche di potabilità dell'acqua.
Le tubazioni interrato non devono essere poste nell'interno né in prossimità dei condotti di fognatura, ma devono essere da questi separate da uno strato di terra di almeno ml 1 e posate ad una quota superiore all'estradosso del collettore fognario più vicino. Distanze e quote minori potranno essere consentite previo l'esame delle modalità di posa allo scopo proposte.
Le condutture di allacciamento all'acquedotto comunale realizzate in PEAD (polietilene ad alta densità) devono essere dotate di valvola di non ritorno.
Le colonne di adduzione dell'acqua per usi domestici devono essere separate da quelle per l'eventuale impianto antincendio.
- c) Tutte le tubazioni metalliche devono essere collegate alla rete di messa a terra tramite conduttori di adeguata sezione.

ART. 82 - DOTAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA.

Ad ogni edificio e ad ogni alloggio deve essere assicurata una fornitura di energia elettrica con tensione e potenza adatta a far funzionare l'illuminazione artificiale e le attrezzature dell'abitare, salvo deroga concessa dal Sindaco per casi particolari di accertata impossibilità.

La rete di alimentazione dell'energia elettrica deve essere realizzata con canalizzazioni sotterranee; può essere realizzata altresì con cavi aerei in situazioni particolari che non consentono alternative, purché conformi alle norme C.E.I.

Nel caso sia necessaria la predisposizione di una cabina di trasformazione per la distribuzione della energia elettrica, devono essere rispettate le seguenti avvertenze:

- la sua ubicazione, in linea di massima, deve essere al piano terreno oppure al piano scantinato e comunque mai in aderenza con alloggi; nel caso sia realizzata al piano scantinato, deve essere accessibile con rampe veicolari;
- deve sussistere la possibilità di accesso alla cabina degli automezzi con portata fino a 35 quintali;
- deve essere garantita una aerazione naturale tale da consentire lo smaltimento del calore prodotto dal trasformatore.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni fornite dalle norme CEI-UNEL.

Art. 83 - NORME DI SICUREZZA PER L'IMPIANTO DI ADDUZIONE ENERGIA ELETTRICA.

Devono essere rispettate le seguenti norme di sicurezza relative all'impianto di adduzione di energia elettrica:

- a) Per ogni edificio deve essere eseguito un impianto di messa a terra, con canalizzazioni collegate al circuito di protezione di ogni alloggio.
- b) Le linee di telecomunicazione interna, la discesa di antenne collettive di radiodiffusione e di televisione non sono ammesse nelle guaine di distribuzione della energia elettrica.
- c) L'ubicazione dei contatori non dovrà essere prevista in ambienti che abbiano anche una sola di queste caratteristiche: umidi, freddi, bagnati, a temperatura elevata, con possibilità di depositi salini, polverosi, con emanazioni corrosive, con pericolo d'incendio, con pericolo di esplosioni.

La distanza tra i contatori e le grandi masse metalliche (rubinetti dell'acqua, colonne e tralicci, recipienti interrati o collegati ad estese tubazioni dell'acquedotto, del gas, del riscaldamento, strutture

portanti metalliche) deve essere tale da non consentire la possibilità per una persona di venire in contatto diretto e simultaneo con le due parti. Tale distanza può essere ridotta quando l'apparecchiatura elettrica sia in posizione riparata e non sia possibile, se non con deliberato proposito, venire in contatto contemporaneamente con la grande massa metallica e gli involucri metallici dell'apparecchiatura elettrica.

d) L'impianto elettrico di ogni alloggio deve essere protetto da due interruttori differenziati dei quali:

- uno ad alta sensibilità per la sezione di impianto relativa a punti luce, a prese per punti luce e simili;
- uno a media sensibilità per la sezione di impianto relativa all'alimentazione degli apparecchi elettrodomestici.

Le prese di corrente elettrica devono essere del tipo di sicurezza e come tali omologate.

Gli elementi costituenti l'impianto elettrico dell'alloggio, ivi comprese le condutture in vista, devono essere installate ad una distanza minima di cm 80 dai bordi delle vasche da bagno e delle docce, e non essere comunque accessibili da chi si trovi nella vasca o sotto la doccia.

ART. 84 - DOTAZIONE-DI IMPIANTO TERMICO.

Ogni alloggio di nuova costruzione, adibito a residenza permanente, deve essere dotato di impianto di adduzione o di produzione di energia termica, centralizzato o autonomo, che assicuri il riscaldamento di ogni locale e l'eventuale riscaldamento dell'acqua (qualora non sia previsto un dispositivo tecnico specifico).

Tali impianti devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti.

Nel caso di impianto di produzione autonomo la caldaia a combustione dovrà essere preferibilmente posizionata nel locale cucina o nello spazio destinato ai lavori domestici di ogni alloggio.

Art. 85 - NORME DI SICUREZZA PER L'IMPIANTO TERMICO.

Devono essere rispettate le norme di sicurezza relative all'impianto di adduzione o produzione di energia termica.

a) Per gli impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h qualora si impieghino combustibili alle limitazioni di cui all'art. 13 della L. 13-7-1966 n. 615, occorre presentare domanda di approvazione al Sindaco che provvederà al rilascio, sentito il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e dell'Ufficio Sanitario.

b) Per gli edifici con impianto di produzione termica centralizzato di potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal/h, si deve prevedere un ambiente (centrale termica) specificatamente destinato a contenere i generatori di calore.

Se possibile la centrale termica deve essere ubicata in modo, da non sottostare a locali destinati ad abituale dimora di persone.

In ogni caso la centrale termica deve avere:

- i pavimenti in materiale incombustibile, antisdrucchiolo impermeabile, se sono impiegati combustibili liquidi;
- le strutture verticali incombustibili (resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi) e da realizzare in cemento armato, se portanti o confinanti con locali adibiti ad abituale permanenza di persone;
- un buon isolamento acustico per prevenire la propagazione del rumore alle strutture dell'edificio attraverso la tubazioni; a tal fine i basamenti delle caldaie, i bruciatori, le pompe e le altre macchine fonti di rumore devono realizzarsi in blocchi o struttura isolate dalle restanti strutture della centrale, adottando anche opportuni accorgimenti contro le vibrazioni;
- gli scarichi convogliati in canaletta o pozzetto di raccolta in modo da non arrecare danni alle persone e alle cose.

L'ubicazione della centrale deve essere inoltre stabilita in relazione a quella del camino ed alla necessità di disporre, in corrispondenza di almeno una parete, di un ampio spazio a cielo libero per l'aerazione, l'ingresso e lo sfogo in caso di scoppi. La centrale termica deve essere separata da eventuali garages confinanti mediante strutture taglia - fuoco e senza alcuna apertura.

c) E' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei bagni od in altri locali dell'alloggio privi di adeguata ventilazione naturale.

Art. 86 - FORNITURA Di GAS.

Ad ogni alloggio deve essere assicurata la fornitura di gas mediante un impianto di adduzione collegato con la rete di distribuzione pubblica o, in mancanza di quest'ultima, con bombole di gas combustibile, situate in depositi esterni all'alloggio.

a) in presenza della rete di distribuzione pubblica del gas, l'impianto di adduzione di ogni alloggio deve essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:

- devono essere adottati tubi di ferro nero o zincato o rame e rubinetti di ottone o bronzo di sezione libera di passaggio uguale a quella dei tubi;
- i tubi devono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto per essere facilmente ispezionabili ed accessibili da eventuali balconi, terrazzi, logge, ecc; devono inoltre essere al riparo da eventuali sollecitazioni meccaniche e da ogni causa di corrosione;
- nell'attraversamento dei muri non devono essere previsti dei giunti; i fori devono essere sigillati con malta di cemento e i pezzi speciali di giunzione devono essere in posizione accessibile e non sottoposti a sforzi meccanici;
- il contatore generale dell'edificio deve essere accessibile per la lettura dei consumi e per la manutenzione ordinaria; i contatori divisionali devono essere collocati in un ambiente facilmente accessibile, per la lettura dei consumi e per la manutenzione ordinaria e dotato di agevole areazione dal basso verso l'alto.

b) In assenza della rete di distribuzione pubblica del gas ogni alloggio deve essere dotato:

- di un deposito per bombole di gas esterno all'alloggio con dimensioni tali da poter contenere almeno due bombole;
- della condotta di alimentazione fino agli apparecchi di utilizzazione.

Il deposito deve essere chiuso ermeticamente verso l'interno, e protetto all'esterno dalle intemperie.

La condotta di alimentazione deve essere munita di rubinetti e protetta, nell'attraversamento delle murature da guaine metalliche.

c) E' bene tenere presente le seguenti considerazioni: i terminali della rete di distribuzione ai diversi punti devono rendere possibile l'attività di cottura dei cibi e l'eventuale riscaldamento dell'acqua degli ambienti con il flusso a disposizione della rete di distribuzione pubblica o, in mancanza di questa, con la fornitura di combustibile in bombole.

Art. 87 – NORME DI SICUREZZA PER L'IMPIANTO DI ADDUZIONE DEL GAS.

Devono essere rispettate le seguenti norme di sicurezza relative all'impianto di fornitura del gas:

- a) E' vietata la posa in opera di tubi per gas nelle canne fumarie, nei vani per ascensori, nei vani per il contenimento di altre tubazioni, nei vani scale, sotto le tubazioni dell'acqua.
- b) Le tubazioni del gas non possono essere usate come messa a terra di apparecchiature elettriche (compreso il telefono) e devono essere distanziate dai conduttori di elettricità di almeno cm 3. Inoltre gli elementi di separazione tra tubi dei gas e fili della luce devono consentire una tenuta al fuoco di almeno 120 minuti primi.
- c) Le tubazioni del gas devono essere collocate in vista dal punto di consegna fino alla immissione nell'interno dell'alloggio.
- d) Al fine di limitare i rischi di esplosione, l'impianto di adduzione del gas deve essere realizzato in conformità alle leggi e prescrizioni vigenti (in particolare norme UNI - CIG 7127, Circolare M.I. 25/11/1969 n. 68).

Art. 88 - NORME DI SICUREZZA PER GLI IMPIANTI IGIENICO-SANITARI E DI CUCINA.

Devono essere rispettate le seguenti norme di sicurezza relativa agli impianti igienico - sanitari e di cucina.

- a) Tutti gli apparecchi sanitari a base metallica devono essere collegati alla rete di messa a terra tramite conduttori di adeguata sezione.
- b) Le eventuali pareti attrezzate per impianti devono avere dispositivi di chiusura idonei a garantire una resistenza al fuoco di 60 minuti primi.
- c) i tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavandini, vasche o docce, ed altri impianti igienico - sanitari, devono avere lo spessore minimo di cm 12 ad essere protetti con piastrelle (di maiolica, ceramica o gres) o con altri materiali impermeabili.

Art. 89 - IMPIANTI DI RICEZIONE TELEVISIVA.

In ogni edificio di nuova costruzione con caratteristiche di residenza permanente e con più di due alloggi, deve essere prevista una rete centralizzata che consenta ad ogni alloggio l'allacciamento all'antenna per la captazione delle onde televisive.

Art. 90 - IMPIANTO TELEFONICO.

In ogni edificio di nuova costruzione con caratteristiche di residenza permanente e con più di due alloggi, deve essere previsto l'allacciamento di ogni alloggio alle linee telefoniche, salvo casi di accertata impossibilità per l'assenza della rete pubblica di servizio in prossimità del luogo dove è ubicato l'edificio.

Nello scantinato o nei piani inferiori degli edifici provvisti dell'impianto telefonico deve essere prevista una cassetta per terminali di rete, collegata con la rete telefonica stradale con cavi in canalizzazione.

Tale cassetta deve essere facilmente accessibile, in qualsiasi momento, per le operazioni di manutenzione.

Art. 91 – DOTAZIONE DI SEGNALE ESTERNO

In tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere predisposti dei dispositivi (campanello o altro) di segnalazione della presenza di persone che dall'esterno dell'edificio e dell'alloggio vogliono accedere all'alloggio stesso.

Art. 92 - DOTAZIONE DI IMPIANTO CITOFOONICO

Gli edifici di nuova costruzione di almeno quattro piani di altezza devono essere dotati di impianto citofonico o di altri dispositivi che permettano la comunicazione verbale fra l'interno di ogni alloggio e la zona di accesso all'edificio.

Art.93 - CANNE DI ASPIRAZIONE

I vapori, i fumi e gli odori prodotti nel locale cucina nella zona cottura di ogni alloggio devono essere eliminati mediante cappa. munite di canne completamente indipendenti fino al comignolo o mediante altri mezzi di riconosciuta efficacia.

Il comignolo deve sporgere dalla copertura almeno di un metro, salvo maggiore altezza prescritta dal Comune nel caso che le esalazioni e i fumi creino danno o molestia o pericoli agli edifici vicini.

- a) Negli edifici di 5 o più piani fuori terra, è consentito che la cappa sia collegata a un condotto collettivo ramificale, dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua e posto sul coperto. E' vietata l'applicazione di elettroaspiratori singoli alle varie diramazioni.
- b) Negli apparecchi destinati esclusivamente alla cottura degli alimenti è consentita la installazione di valvole di regolazione del tiraggio a condizione che lascino libera almeno per 1/4 la sezione della canna. Nelle cucine in nicchia e nelle zone cottura degli alloggi monostanza, la cappa con canna singola e indipendente deve essere sempre dotata di elettroaspiratore.
- c) Nell'alloggio monostanza dotato di servizio igienico ventilato meccanicamente, l'elettroaspiratore dalla zona cottura deve avere la stessa potenza di quello a servizio del bagno a medesima sezione della condotta di

areazione; nel caso di funzionamento a tempo è necessario un dispositivo che assicuri il funzionamento contemporaneo di entrambi i sistemi di ventilazione meccanica.

Art. 94 - CANNE FUMARIE.

Ogni apparecchio di combustione dell'alloggio deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, di sezione proporzionata al volume di gas di combustione prodotto e comunque di lato o diametro non inferiore a cm 12.

La bocca dei camini deve risultare più alta di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.

a) Nel caso di edifici con impianti centralizzati a fluidi termoconvettori liquidi alimentati da combustibili liquidi o gassosi, deve prevedersi l'installazione o la edificazione di uno o più camini di massima le seguenti caratteristiche:

- il percorso deve essere possibile verticalmente dalla centrale termica, e immediate adiacenze fino allo sbocco nell'atmosfera;
- qualora non sia possibile realizzare la condizione suddetta i canali di fumo per il convogliamento dei gas dalle caldaie alla base del camino e per il collegamento degli eventuali diversi tratti ascendenti del camino stesso, debbono prevedersi con andamento suborizzontale ascendente con pendenza non inferiore al 5% (o 2% per impianti con potenzialità di 1.000.000 Kcal/h e oltre);
- la sezione dei canali deve essere compresa fra 1 e 1,3 volte quella del camino;
- al piede di ogni tratto ascendente del camino deve realizzarsi una camera, per la raccolta e lo scarico di materiali solidi, con sezione netta non inferiore a 1,5 volta quella del camino e altezza non inferiore a 1/20 della altezza del tratto di camino e comunque non minore di m 0,50;
- eventuali camere o altri dispositivi per la separazione delle parti polverulente od altri trattamenti dei fumi possono essere inseriti in un punto del percorso dei fumi la cui ubicazione consenta la facile accessibilità per la rimozione del materiale raccolto;
- non sono ammessi sistemi di trattamento a umido che comportino lo scarico, anche parziale, di sostanza in fogne pubbliche corsi d'acqua;
- più caldaie, costituenti una stessa centrale, possono scaricare in un solo camino purché i singoli focolari siano collegati ad un collettore di sezione pari a 1,5 volte quella del camino.

b) Nel caso di edifici con impianti termici centralizzati, alimentati con combustibili minerali solidi o liquidi, di potenzialità superiore alle 30.000 Kca/h, valgono inoltre le seguenti norme:

- le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta; comunque i camini possono sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri.

Art. 95 – NORME DI SICUREZZA PER GLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO GAS E FUMI.

Devono essere rispettate le seguenti norme di sicurezza relative agli impianti di smaltimento di gas combustibili, fumi e odori:

a) le canne fumarie e la canne di aspirazione devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ad inalterabile.

Qualora tali canne debbano attraversare o passare vicino a strutture combustibili, occorre difendere questa ultime mediante una controcanna la quale, oltre ad essere di materiale incombustibile, dovrà avere sezione tale da creare un'intercapedine di almeno cm 3 in cui possa circolare l'aria.

Se non sono in tal modo isolabili, le canne devono essere distanziate dalle strutture combustibili (e in special modo dalle strutture in legno) di almeno cm 20.

Se esse aderiscono o attraversano locali di abitazione, devono, in corrispondenza di tali accostamenti o passaggi, essere realizzate con idonea coibentazione (intercapedine isolante) in modo che la temperatura effettiva di tali locali si mantenga sempre entro le zone di benessere termico.

I cambiamenti di direzione della canna devono essere ridotti al minimo strettamente necessario (non più di due negli edifici a 3 piani) e le deviazioni di raccordo fra focolari e canne stese.

b) E' vietata la costruzione di canne fumarie o di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

E' vietato il passaggio attraverso locali di abitazione di condotti da fumo che servano impianti di potenza calorifera superiore alle 30.000 kcal/h.

E' vietato inserire una stufa, un tornello da cucina, una caldaia di riscaldamento, uno scaldabagno e qualunque altro fuoco in un condotto già impiegato per la evacuazione dei prodotti di altro focolaio..

E' vietato collocare valvola o sistemi di regolazione nel tiraggio di apparecchi di riscaldamento.

TITOLO II° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.

Art. 96 - CONDIZIONI PER L'ABITABILITA' DEI LOCALI E DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI.

Un intervento edilizio è considerato abitabile quando ne sia constatata la rispondenza alle leggi vigenti e alle norme ufficiali; sia accertata l'idoneità tecnica dei materiali; sia verificato il raggiungimento dei valori minimi di prestazione nei confronti dei requisiti fisico-tecnici ed igienico-ambientali per le diverse parti dell'organismo abitativo e dell'alloggio, esposte negli articoli seguenti.

La eventuali deroghe valide per gli interventi di recupero edilizio sono di volta in volta specificate.

Per locali interrati, seminterrati, sottotetti o soppalchi in particolare, valgono la prescrizioni riportate di seguito.

Art. 37 - LOCALI INTERRATI.

Sono considerati locali interrati quelli il cui volume si sviluppa nella totalità al di sotto del livello dalla sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto.

I locali interrati non possono essere abitabili.

Art. 98 - LOCALI SEMINTERRATI.

Sono considerati locali seminterrati quelli il cui volume è situato in parte al di sotto del livello della sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto. L'uso del seminterrato per locali con permanenza di persone è consentito purché l'altezza di tali locali non sia inferiore a m 3,00 di cui almeno 1,50 fuori terra e siano rispettati tutti i requisiti specifici degli alloggi esposti negli articoli seguenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato a condizione che:

- il piano di calpestio sia al di sopra del massimo livello delle acque di sottosuolo;
- lo scarico delle acque non dia luogo a rigurgiti;
- siano adottati tutti i provvedimenti atti a garantire la protezione dell'umidità;
- siano rispettati tutti i requisiti di illuminazione, ventilazione e sicurezza validi per la particolare destinazione d'uso del locale.

Art. 99 - SOTTOTETTI.

I sottotetti sono di massima adibiti a ripostiglio e, in tal caso, non possono essere accessibili direttamente dai sottostanti locali adibiti ad abitazione.

I sottotetti resi eccezionalmente abitabili devono avere adeguati servizi igienici (gabinetto e acquaio), una cubatura minima per locale di mc 28 e un'altezza non minore di m 1,80 misurata alla parete verso l'imposta dei tetto purché l'altezza media dei singoli locali non sia inferiore a m 2,70.

Inoltre devono avere:

- a) la superficie netta di illuminazione ed aereazione non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento del locale;
- b) l'accesso a mezzo di scale normali;

c) la copertura provvista di controsoffitto resistente al fuoco con opportuno strato di materiale termo-coibente.

I locali sottotetto non destinati ad abitazione devono avere altezza media inferiore a m 2,70; inoltre devono essere illuminati mediante lucernai aventi dimensione inferiore o uguale a 0,4 mq ciascuno e con un rapporto tra superficie vetrata e superficie totale del pavimento inferiore a 1/50. In questo caso la superficie, per la sola porzione con $h \geq 1,80$, entra nel calcolo della superficie residenziale, ai fini della determinazione degli oneri.

I vani sottotetto, aventi altezza media superiore a m 2,70 e/o superficie vetrata in rapporto maggiore di 1/50 rispetto alla superficie del pavimento anche se non destinati ad abitazione, saranno in ogni caso computati nel calcolo della superficie utile abitabile ai fini della determinazione degli oneri.

Art. 100 – SOPPALCHI.

E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:

- il locale deve avere altezza minima di m 4,50 e la parte a tuttaaltezza deve avere un volume di almeno 40 mc;

- il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e si deve avere un'altezza minima di m. 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco stesso;

- devono essere rispettati i requisiti igienico - ambientali, esposti nei capitoli seguenti, corrispondenti alla particolare destinazione d'uso del locale.

Art. 101 - SUPERFICIE DI LOCALI DI ABITAZIONE.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 18.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

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

Non sono considerati locali di abitazione i bagni, gli anditi, i gabinetti, le cucine di superficie inferiore a mq 5, le rimesse, le autorimesse e simili.

Art. 102 - ALTEZZE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.

Nei fabbricati di nuova costruzione l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione sarà la seguente:

1 - Nucleo di antica formazione e zone di completamento

a) per i fabbricati costruiti in fregio a spazi pubblici:

- per il piano terreno l'altezza dal piano di marciapiede o da quello del suolo circostante all'introdosso del solaio non può essere minore di m 3,50 con altezza utile interna non inferiore a m 2,70;

- per i piani superiori altezza utile interna non inferiore a m 2,70 e altezza da pavimento a pavimento non inferiore a m 3,00;

b) per i fabbricati isolati o comunque non in fregio a spazi pubblici:

- per il piano terreno l'altezza dal piano di marciapiede e da quello del suolo circostante all'introdosso del solaio non può essere minore di m 2,85 con altezza utile interna non inferiore a m 2,70;

- per i piani superiori altezza interna utile non inferiore a m 2,70 e altezza da pavimento a pavimento non inferiore a m 3,00.

Nel nucleo di antica formazione per operazioni di risanamento conservativo o per l'inserimento di nuovi edifici nelle cortine esistenti, allo scopo di non alterare una situazione ambientale ritenuta valida e da tutelare, l'altezza dal piano di marciapiede all'introdosso del solaio del piano terreno può essere ridotta a un minimo di m 2,85.

Nel caso che il piano terreno venga adibito a portico ad uso cantina, autorimessa privata, ripostiglio, servizi della casa l'altezza del primo solaio non deve essere superiore a m 2,40.

L'altezza minima utile per vani ad altezza costante è fissata nel modo seguente:

m 2,70: spazi abitativi (soggiorno, pranzo, letto, studio, cucina, ecc), spazi per attrezzature residenziali, sale riunioni, sale giochi, sala lettura, ecc.

m 2,40: spazi di servizio interni all'alloggio (corridoi, disimpegni, bagni) spazi di circolazione ed accesso agli alloggi (atri, scale, ballatoi, ecc)

m 2,10: pertinenze agli alloggi (corridoi di accesso alle cantine e cantine), spazi per infrastrutture di contenimento (deposito biciclette, deposito carrozzine, deposito attrezzi giardinaggio, ecc), disimpegni interni od esterni all'alloggio inferiore a mq 4.

Qualora un vano presenti altezza variabile, è consentito che in alcune porzioni di esso l'altezza risulti inferiore all'altezza minima, alle seguenti condizioni:

- che la cubatura del vano stesso risulti non minore di quella che si avrebbe con l'altezza costante coincidente con l'altezza minima;
- che non abbia a ridursi in alcun modo il livello di soddisfacimento dei diversi requisiti (di fruibilità ed igienico-ambientali) del vano considerato e dell'alloggio nel suo complesso.

Non saranno comunque considerate praticabili né computabili ai fini del calcolo della superficie utile e della corrispondente cubatura, le superfici che prestino altezza inferiore a m. 1,80.

Per i locali adibiti a ristorante, bar, negozi ed esercizi pubblici in genere l'altezza utile interna da pavimento a soffitto non può essere inferiore a m. 3,20.

Art. 103 - DEROGHE ALLE ALTEZZE.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti, vincolati da norma di rispetto architettonico e/o urbanistico, qualora sia constatata la reale impossibilità di rispettare i minimi dimensionali imposti, il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, può concedere deroga alla presente norma, purché gli interventi previsti portino comunque ad un effettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità ed usabilità dei locali e siano rispettati i requisiti igienico-ambientali e di benessere di cui ai capitoli seguenti.

Art. 104 – ILLUMINAZIONE ED AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Ogni locale di abitazione deve avere almeno una finestra opportunamente collocata che si affacci direttamente su spazi pubblici, giardini o cortili.

E' consentita la mancanza di finestre solo per corridoi e vani di ripostiglio di superficie inferiore a mq 4,00 e per servizi igienici e vani cottura purché questi ultimi siano in comunicazione con ambienti ad illuminazione diretta e superficie di 5 mq.

In questi casi i servizi igienici ed i vani cottura dovranno essere dotati di impianto aereazione meccanica per un ricambio di 15 volumi/ora se discontinua e 3 volumi/ora se continua.

Nelle nuove costruzioni la superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre (parte apribile del serramento) deve raggiungere almeno 1/8 della superficie del pavimento. Nel computo non si tiene conto della porzione di finestre o porta finestra al di sotto del cm 60 misurata a partire del pavimento del locale.

Ogni unità abitativa (appartamento o alloggio) deve avere esposizione tale da consentire il riscontro d'aria e il miglior soleggiamento dei maggior numero dei locali abitati.

Nel caso di interventi di restauro o risanamento conservativo di edifici aventi valore storico ambientale, qualora la tipologia non permetta di soddisfare il requisito richiesta, il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia può consentire deroga alla norma.

Art. 105 - LOCALI CON IMPIANTO DI ARIA CONDIZIONATA

Nel caso di fabbricati progettati con installazione di condizionamento d'aria o ventilazione parziale o totale, detti impianti devono rispondere alla esigenza igieniche particolari della destinazione d'uso dei locali del fabbricato e devono portare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 106 - CUCINE.

La cucina deve avere una superficie di pavimento minima di mq 9,00, mentre la cucinetta o camera di cottura cibi deva avere una superficie di pavimento non superiore a mq 5,00 e purché in diretta comunicazione con ambienti a illuminazione diretta.

La superficie netta di illuminazione ed aereazione non deve essere inferiore a mq 1,20.

E' consentita l'aereazione meccanica dei locali cottura purché dotati di impianti di aereazione meccanica con un ricambio di 15 volumi/ora qualora discontinua, se continua con un ricambio di 3 volumi/ora.

Le parti di pareti al di sopra di m 1,50 e il soffitto devono essere intonacate con intonaco civile con esclusione di finiture e materiali impermeabili.

I prodotti gassosi della combustione e le fumane devono essere eliminati dall'ambiente mediante cappe con apposito condotto e mediante aspiratori meccanici, o altri sistemi idonei allo scopo.

Art. 107 - GABINETTI

La superficie dei gabinetti annessi a negozi o locali con destinazione affine non deve essere inferiore a minimo di m 1,00. I gabinetti annessi alla unità abitative avere una superficie idonea a contenere tutti gli apparecchi igienici (vaso, vasca da bagno, o doccia, lavabo, corrente).

Il pavimento deve essere di materiale facilmente lavabile, non assorbente e con esclusione del cemento semplice.

Le pareti devono essere rivestite in piastrelle fino all'altezza minima di cm 160 dal pavimento; le rimanenti pareti e il soffitto devono avere intonaco civile con esclusione di finiture e materiali impermeabili.

I gabinetti devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestra di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

I gabinetti non devono comunicarsi direttamente con cucina altre stanze di abitazione.

E' consentita la realizzazione di servizi igienici ciechi purché dotati di aereazione meccanica discontinua con ricambio di 15 volumi/ora ovvero continua con ricambio di 3 volumi/ora.

Art. 108 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.

I corridoi e i disimpegni devono avere un'adeguata possibilità di aereazione e riscontro d'aria, ad avere una larghezza non inferiore a m 1,10 con opportuno ampliamento in corrispondenza dell'ingresso, qualora il corridoio sia della larghezza minima.

Art. 109 - SCALE E ASCENSORI.

Tutte le scale non di servizio per uso abitazione devono avere le rampe, di larghezza netta minima di m 1,00 con un ripiano intermedio di sosta per ogni piano profondo almeno m 1,20.

I gradini devono avere forma rettangolare con alzata non superiore a cm 18 e pedana non inferiore a cm 30.

Eccezionalmente possono avere forma trapezia, purchè la pedata non sia inferiore a cm 30 alla distanza di cm 40 dalla imposta interna.

Il parapetto deve avere l'altezza minima di cm 95 ed essere provvisto di corrimano.

Tutte le scale che servono un piano oltre il piano terra devono essere ventilate e illuminate mediante serramenti apribili.

Nessun locale abitabile od accessorie può prendere luce od aria dalla gabbia delle scale.

Per gli impianti di ascensore valgono le norme di legge per l'impianto e il funzionamento di ascensori e montacarichi in servizio privato, D.P.R. n. 1947 del 29/5/1963.

TITOLO III° - COSTRUZIONI AVENTI SPECIALE DESTINAZIONE.

Art. 110 - RICHIAMO ALLE NORME GENERALI.

Nella progettazione e nella esecuzione di fabbricati speciali destinati ad uso collettivo si devono osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono al particolare uso cui tali fabbricati verranno adibiti, ai fini particolari previsti da dette norme e regolamenti.

In particolare per facilitare la vita di relazione dei minorati fisici, mutilati e invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, gli edifici di culto, le scuole, i centri sociali, gli esercizi pubblici ecc. devono essere costruiti in modo tale da ridurre o da eliminare le barriere architettoniche che ne limitano il libero e agevole accesso e l'uso ai sensi della legge n. 118/71 e del D.P.R. 384 del 27 Aprile 1978.

In tutti i nuovi locali per pubbliche manifestazioni e spettacoli deva essere previsto e riservato idoneo spazio per minorati fisici in carrozzella.

Art. 111 - CONVITTI, OSPIZI E ARBERGHI.

I convitti, gli ospizi, le caserme, i conventi ed in genere tutti gliedifici destinati alla convivenza continua

di molte persone devono soddisfare a tutta le condizioni richiesta dal presente regolamento per le case adibite ad abitazione e devono avere locali appositi per dormitori, per infermerie, per camere di isolamento, per gabinetti, docce e bagni e per la preparazione e la cucinatura delle vivande proporzionatamente al numero dei conviventi.

I dormitori devono avere la cubatura di almeno mc 18 per letto, per ciascun adulto, e mc 12 per ciascun fanciullo fino a 10 anni di età e, nel calcolo della cubatura, al fattore "altezza" del locale non si darà mai un valore superiore a m 3,50, anche se la sua misura reale superi questo limite; devono essere ben ventilati, avere le pareti e il soffitto senza tapezzerie ed avere ampiamente arrotondati gli angoli delle pareti fra di loro e fra queste e il pavimento ed il soffitto.

Negli alberghi e locande il volume d'aria assegnato a ciascun letto non sarà inferiore a mc 20.

Art. 112 - MAGAZZINI E DEPOSITI.

Per i magazzini e i depositi di derrate e di prodotti pericolosi o molesti per le esalazioni, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, stabilirà se il magazzino o deposito possa essere incluso nell'abitato o nella zona industriale.

Art. 113 - LOCALI PER LAVAGGIO AUTOMEZZI.

I locali che servono anche per il lavaggio di automezzi devono avere il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di m 2,00 dal pavimento, rivestiti con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili e devono essere provvisti di scoli per le acque di lavaggio.

Art. 114 - LOCALI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE O COMMERCIALE.

Nei riguardi delle costruzioni destinate ad aziende industriali, artigianali, commerciali e loro dipendenza si richiamano le norme. e le sanzioni del regolamento generale d'igiene del lavoro approvato con D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 e le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui al D.P.R. 27 aprile 1955 e le successiva norme integrative.

Il nuovo impianto od esercizio di industria o artigianato con deposito o lavorazione di materiali insalubri o pericolosi, indicati nell'elenco compilato ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1265, è subordinato ad uno speciale permesso del Sindaco in conformità a quanto prescrivono gli artt. 216 e 217 del T.U. sopracitato.

L'impianto, l'ampliamento, la trasformazione e il trasferimento di attività produttive sul territorio comunale è altresì soggetto alla disciplina di cui al D.L. 12 marzo 1946 n. 211 e al D.L. 29 giugno n. 543.

Art. 115 - COSTRUZIONI RURALI.

Le costruzioni rurali sono esclusivamente le costruzioni adibite ad abitazione temporanea o permanente dei diretti coltivatori della terra, al ricovero del bestiame e attrezzi agricoli ed alla conservazione dei prodotti agricoli.

Per i locali di abitazione in nuove costruzioni rurali e per quelli da ricavarsi in costruzioni già esistenti, valgono le norme previste per ogni altra costruzione.

Per quanto riguarda allevamenti, ricoveri bestiame, concimaie, ricoveri aziendali ecc. si fa riferimento alla legge 8/11/1956 n. 1300 e alle modificazioni di cui alla legge 12/3/1964 n. 127 che attribuisce all'Ufficiale Sanitario Comunale il parere di merito sui progetti di dette costruzioni.

Comunque, le nuove costruzioni per allevamento, per ricovero o deposito anche temporaneo di animali, sia pure a scopo industriale e commerciale, devono distare almeno 300 metri in linea d'aria dalle aree previste dal P.R.G. per insediamenti residenziali o almeno 100 metri dalle case di abitazione civile e rurale esistenti.

Per le particolari prescrizioni di carattere igienico si fa riferimento al regolamento di igiene.

Per gli scarichi delle acque di rifiuto si fa riferimento alla legge regione Lombardia 19 agosto 1974 n. 48, alla legge nazionale 10/5/1976 n. 319.

Parte quarta

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I°

Norme di buona costruzione.

Artt. 116 - 118

Pag. 175

Titolo II°

Prevenzione dei pericoli di incendio.

Artt. 119 - 123

Pag. 178

Titolo III°

Cautele da osservarsi nella esecuzione
dei lavori.

Artt. 124 - 130

Pag.183

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

Art. 116 - NORME GENERALI.

A norma della legge 2 febbraio 1974 n. 64 coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione o di modificazione fabbricati devono provvedere, sotto la loro responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide, rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene prescritte ed adattate alla loro destinazione.

Art. 117 - PROVVEDIMENTI IN CASO DI PERICOLO PER LA SICUREZZA

Quando un fabbricato o parte di esso minacci rovina o vi si compaiono lavori tali da destare preoccupazioni per la incolumità della persone e l'integrità delle cose, il Sindaco, se dalle relative constatazioni, il fatto gli risulti accertato, può ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, può provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 153 del T.U. della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 4/2/1915 n. 148.

Quando si tratti di denuncia presentata da privati, il Sindaco può chiedere che essa sia corredata da relazione redatta da tecnico idoneo.

Art. 118 - MANUTENZIONE DEI FABBRICATI.

I proprietari dei fabbricati sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, le fronti, la gronda e i canali di gronda, i fumaioli e camini nonché i pilastri e soffitti di porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune per quanto riguarda gli intonaci, le tinteggiature dei muri, gli infissi e le vernici sia a salvaguardia dell'igiene che della sicurezza e del decoro.

Il Comune provvederà alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti di fabbricati in contrasto con le disposizioni precedenti a spese del proprietario, quando questi regolarmente diffidato non vi provveda nei termini prefissi.

TITOLO II° - PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO.

Art. 119 - PRESCRIZIONI GENERALI.

Ai fini della prevenzione degli incendi i fabbricati e le singole parti di essi devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni delle vigenti leggi, in particolare della legge 13 luglio 1966 n. 615, del regolamento di cui al D.P.R. 24 ottobre 1967, del D.M. 23 novembre 1967 e successiva circolare 28 maggio 1968 n. 40.

Art. 120 - NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO.

Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno o altro materiale di facile combustione sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

Art. 121 - IMPIANTI DI GAS PER USO DOMESTICO, USO DI RISCALDAMENTO E USO INDUSTRIALE.

Per impianti di gas per uso domestico, uso di riscaldamento e uso industriale, si devono prevedere oltre le cautele di cui alle leggi citate nell'art. 87 anche a quelle di cui alla circolare ministeriale n. 78 del 14/7/1967, e le norme UNI - CIG, con particolare riguardo alle prescrizioni in materia di scarico dei prodotti della combustione, della ventilazione dei locali e della sicurezza.

Art. 122 - IMPIANTI ELETTRICI.

Gli impianti e le condutture elettriche devono essere rispondenti alle norme dettate dal Comitato Elettrotecnico Italiano.

Gli impianti di energia elettrica, oltre che dei normali dispositivi di protezione, devono essere provvisti di apparecchiature di facile manovra per la loro esclusione dalla rete di alimentazione, installata in vani facilmente accessibili e possibilmente in prossimità degli ingressi.

Art. 123 - AUTORIMESSE PRIVATE.

Le autorimesse private di regola devono essere dimensionate in modo da contenere un solo automezzo, la parete di fondo non deve distare pertanto più di m 6 dalla porta di accesso.

Nel caso di locali con più di un automezzo (due o tre al massimo) gli accessi devono consentire l'uscita di ogni automezzo senza spostare gli altri.

Le autorimesse private devono avere altezza non inferiore ai m 2,40 ed accesso direttamente da spazio a cielo libero attraverso porte munite di serramento con fori di aereazione in alto e in basso.

Esse devono essere separate da eventuali locali attigui destinati ad altri usi mediante pareti senza aperture e di idonea resistenza al fuoco (cm 25 di mattoni piani, oppure cm 15 di c.a.).

Previo parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco possono essere autorizzate autorimesse con accesso da atrio parzialmente coperto, a condizione che quest'ultimo sia idoneamente aerato attraverso ampie aperture senza serramento e che verso la parte coperta non si affaccino porte e finestre di altri locali, compresi vani scala e immondezzai.

Per ogni gruppo di 8 autorimesse, o frazione di esso, deve essere installato almeno un lavandino con rubinetto, e un gruppo antincendio.

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme prescritte di cui alle leggi vigenti. (D.M 31.7.1934 - Circolare M.I. 14.11.1967 - D.M. 20.11.1981 - D.M. 1.2.1986).

TITOLO III° - CAUTELA DA OSSERVARSI NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.

Art. 124 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE.

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni o riparazioni o modificazioni o demolizioni di fabbricati, deve usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone ed alle cose e deve attenuare nei limiti del possibile, le molestie ai terzi.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con una cesata.

Se le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante apposita domanda con la quale si specifichi la località, la natura, la estensione e la presumibile durata dell'occupazione.

Nei casi in cui la costruzione sia isolata e non direttamente a contatto con strade, su richiesta degli interessati, il Sindaco può concedere la chiusura del luogo destinato all'opera anche in altro modo.

Art. 125 - NORME PER LA COSTRUZIONE DI CESATE.

Le cesate devono essere di aspetto decoroso, alte non meno di m 2,00 e costruite secondo le linee e le modalità che verranno prescritte. Le porte che si praticano nelle cesate devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Ogni angolo sporgente delle cesate lungo gli spazi di pubblico transito deve essere tinteggiato a strisce bianche e rosse per tutta la sua altezza e munito di una lampada rossa chiaramente visibile che deve restare accesa a cura e spese di chi fabbrica nelle ore corrispondenti alla illuminazione pubblica.

Contro le cesate non si possono accatastare materiali di qualsiasi genere che ne potrebbero pregiudicare la stabilità.

Art. 126 - STRUTTURE PROVVISORIALI PROTETTIVE.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, andatoie, scale di servizio, incastellature, parapetti ecc.) devono essere messe in opera con le migliori regole dell'arte e in modo da prevenire qualsiasi sinistro alle persone e la caduta di materiali.

Lungo le strade e gli spazi pubblici soggetti a pubblico transito i ponti di servizio devono essere muniti di graticcio o altro idoneo materiale a superficie intera.

In particolare si devono osservare tutte le norme stabilite dai regolamenti e disposizioni per la prevenzione di infortuni e le prescrizioni che eventualmente fossero dettate.

In caso di inadempienza il Sindaco può adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

Art. 127 - LAVORI DI SCAVO.

I lavori di scavo per far luogo ai cantinati e alle fondazioni di edifici in fregio a spazi pubblici devono essere eseguiti in modo da evitare qualsiasi scoscendimento.

La eventuale manomissione di suolo pubblico comporta anche la rimessa in pristino a perfetta regola d'arte, pena la esecuzione del ripristino a cura del Comune e a spese dell'inadempiente.

Art. 128 - RUDERI MONUMENTALI E OGGETTI RITROVATI.

Qualora nelle demolizioni e negli scavi si rinvenissero ruderi di interesse archeologico o monumentale si dovrà sospendere immediatamente i lavori sino a quando il Sindaco, informato della scoperta, non rilascerà regolare permesso di prosecuzione.

Similmente, qualora durante il corso dei lavori venissero ritrovati oggetti e manufatti di valore scientifico, storico, artistico o paleontologico dovrà esserne informato il Sindaco per gli incumbenti di legge.

Art. 129 - LAVORI DI DEMOLIZIONE.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose e a persone e in particolare spostamenti del terreno e conseguente danneggiamento e molestia ai fabbricati vicini.

Quando sia reso necessario dalla natura delle opere scaricare materiale di demolizione verso la pubblica via, i materiali stessi devono essere fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti.

Art. 130 - TRASPORTO E SMALTIMENTO DI MATERIALI PROVENIENTI DA SCAVI E DEMOLIZIONI.

I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere trasportati in località preventivamente designate, seguendo il percorso fissato dal Sindaco.

Qualora si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse la pulizia delle strade stesse sarà a carico dell'Impresa che effettua il trasporto.

In caso che la pulizia non sia effettuata in continuità, l'Impresa può essere passibile di contravvenzione.

Parte quinta

NORME TRANSITORIE E FINALI

Titolo I°

Norme transitorie

Artt. 131 - 132

Pag. 191,

Titolo II°

Norme finali

Artt. 133 - 134

Pag. 193

TITOLO I° - NORME TRANSITORIE.

Art. 131 - LIMITE DI VALIDITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE SECONDO IL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.

Le concessioni edilizie rilasciate a norma del precedente regolamento edilizio si intendono decadute all'entrata in vigore del presente R.E., salvo che i relativi siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 132 – ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI.

Dal giorno dell'entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune contrarie a quelle del presente R.E., o con esse incompatibili.

TITOLO II° - NORME FINALI.

Art. 133 - POTERI DI DEROGA.

Il Sindaco ha poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei casi di cui all'art. 41, quater della legge 17/8/1942 n. 1150 (art. 16 della legge 6/8/1967 n. 765) e con l'osservanza delle disposizioni procedurali della legge in vigore.

Art. 134 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione da parte della Giunta Regionale della Lombardia e la conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

La pubblicazione del R.E. deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione da parte della Giunta Regionale della Lombardia.