

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C.
n° 61 del 25-11-89

56959 3/8/90

X
1/11

il Sindaco
[Signature]

il Tecnico
MICHELE FAGLIA
ARCHITETTO
MONTE ...
[Signature]

il Segretario
[Signature]

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Parte prima	DISPOSIZIONI GENERALI Artt. 1 - 44	Pag. 2
Parte seconda	DISCIPLINA URBANISTICA Artt. 45 - 66	Pag. 85
Parte terza	NORME IGIENICO EDILIZIE Artt. 67	Pag. 113
Parte quarta	STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI Artt. 68-82	Pag. 115
Parte quinta	NORME TRANSITORIE E FINALI Artt. 83-86	Pag. 131

Parte prima

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I° Oggetto. Ambito di applicazione. Procedure. Artt. 1 - 3	Pag. 3
Titolo II° Concessione edilizia od autorizzazione. Artt. 4 - 23	Pag. 6
Titolo III° Organi consultivi Artt. 24 - 26	Pag. 50
Titolo IV° Esecuzione degli interventi Artt. 27 - 36	Pag. 57
Titolo V° Controllo degli interventi Artt. 37 - 43	Pag. 70
Titolo VI° Autorizzazione di abitabilità e di agibilità Art. 44	Pag. 83

TITOLO I° - 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 17.8.942 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 28.1.1977 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 ad 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. 27.1.1977 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, purchè non in contrasto.

Fatta 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.

1) 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 vetust , da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc..) o da deterioramento prodotto dall'uso e perci , per gli edifici residenziali, esemplificativamente :

- l'apertura o la chiusura di porte interne purch  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, purchè, 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 d'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..

2) 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.

3) 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 perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna 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.

4) 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,

nonchè 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..).

5) 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 adagate, 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. 29-9-1964 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. 29-9-1964 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, termidotti, 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, quando 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 e 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:

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

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

Essi sono, esemplificativamente :

- m 1) i monumenti, le sculture, le fontane, gli specchi d'acqua, i fontali, 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; la 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. 1-6-1939 n. 1089 e 29-6-1939 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 ed 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 roulettes, 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. 29-6-1939 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 ed 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 generale.

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. 5.8.1978 n. 457.

L'esecutività dei piani di iniziativa privata è subordinata ad una convenzione da stipularsi con il Comune; essi sono regolati dalla sopracitata 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 e dalle leggi vigenti, spetta allo strumento urbanistico generale, 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, purchè non riguardino edifici vincolati dalle leggi L. 1.6.1939 n. 1089 e L. 29.6.1939 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 dalla leggi vigenti, in particolare L. 28.1.1977 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 1.6.1939 n. 1089 e L. 29.6.1939 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 5) 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;
- l) 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 dalla legge L. 1.6.1939 n. 1089 e L. 29.6.1939 n. 1497 o dal piano regolatore generale al solo restauro;
- b) le opere di manutenzione straordinaria purchè relative ad immobili non vincolati dalle leggi L. 1.6.1939 n. 1089 e L. 29.6.1939 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 di sotto 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 1023 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 reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo 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'ultimo, 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 privata, 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'atr. 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 Provincie, le Amministrazioni Statali, gli I.A.C.P. e gli enti societari pubblici o 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.

I - 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 del P.R.G. sono state osservate;
- f) dimostrazione del calcolo di eventuali cortili e cavedi;
- g) piante quotate in scala 1:100 o 1:50 del piano sotterraneo, del piano terreno, del piano tipo, di tutti i piani difformi 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 dalla 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;

- b) sezioni quotate estese oltre i confini di proprietà in scala 1:100 o 1:50 con i rapporti aerocilluminanti 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 373.

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 è 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 ed autorizzazione.

8) Nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 1-6-1936 n. 1089 è necessaria la ricevuta della richiesta di autorizzazione della Soprintendenza archeologica. Tale autorizzazione è vincolante per il rilascio della concessione ed 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 cemento armato 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 dell'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 dal Responsabile del Servizio n.1.

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 o 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 convenzionali e presentare esposto al Presidente della Regione contro il rilascio della concessione stessa, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei piani urbanistici, ai sensi 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.

Entro 50 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 impedivano 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, purchè questi ne richiedano tempestivamente in cambio d'intestazione. Il cambio d'intestazione deve 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, e nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

Prima dello scadere di detto termine il concessionario può richiedere 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 previste 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, ferme 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 delle 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, a 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. 28-1-1977, n. 10 non si applicano le sanzioni di legge nè si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, ma identificabili come varianti al progetto approvato che non ne modificano 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 superficiaria 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 e degli strumenti urbanistici vigenti 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 degli 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 della 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 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 le 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 purchè 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 nelle zone territoriali omogenee non di espansione;
- 5) sul rinnovo di licenze edilizia.

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 ogni nuova 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 e, 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, il Responsabile del Servizio n.1.

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 persone 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 dallo 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 dallo 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 detto punto fissi e alla relazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarci 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 accortamento per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

Art. 29 - 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 le 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 del 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 dalla 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'onorario 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 o 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 nelle costruzioni 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 ed 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 ed 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 dagli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

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

Nella demolizione di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale 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. E' 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 rimetterli a posto a sue spese.

Art. 34 - PULIZIA DELLE STRADE.

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 verifici 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 topomastica 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 farmacia, di servizi statali della posta, 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 ed autorizzazione. Esso si vale per tale vigilanza dei funzionari e degli agenti comunali e di ogni altro modo di controlli che ritenga opportuno adottare.

Per adempiere tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguono 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 ed 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 ed 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 ed 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 e 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'affettivo trasgressore. Le spese sono riscosse 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 ed 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 e 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 nella 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 60 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 vidinata 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 ed autorizzazione o in contrasto con questa, e sempre che questa 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 solidamente 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 ed autorizzazione.

Nel caso di opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione ed 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 della spesa ai sensi del RD 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 alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di presentazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano 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, sui 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 e 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. 2-3-1934 n.382, art. 27 della L. 17-8-1942 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

esposte 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 purchè 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 ammettere 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 le 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 del Responsabile Servizio n.1 e dello Ufficio Tecnico Comunale, emesso dopo la visita di ispezione.

Dal verbale di visita dovrà risultare che l'edificio stesso risponde alle prescrizioni degli articoli 219 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. 99

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

Pag. 104

5
6

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 delle 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) estratto catastale 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 quelle 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 dagli 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 m. 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 m. 5, ferma in ogni caso l'osservanza del 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.

Possano 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. 48 - ALTEZZA FABBRICATI.

La altezza dei fabbricati nelle diverse zone territoriali omogenee è quella prevista dal piano regolatore generale, dai piani particolareggiati o dalle 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 Comunale, può concedere che venga superata l'altezza massima, prevista dal piano regolatore generale quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici e di altre attrezzature speciali di carattere industriale secondo la procedura prevista dallo 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 le distanze tra i fabbricati lungo le strade si fa riferimento al decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed 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. 2,00 dal ciglio della strada.

Per edifici costruiti allineati, in ogni caso tale la costruzione una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore rispetto di quello minimo prescritto, e cioè fino all'allineamento in atto.

Nel caso di nuova fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.R.G. quando non si ottragli convenzione fra tutti i frontieri 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 rimanesse-
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 piano regolatore generale, di piano particolareggiato o 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 interrata e seminterrate sotto i giardini affioranti per non più di m. 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, poichè 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 le 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 m. 5,00 dai confini e nel caso che le aree del confinante siano inedificate, si deve considerare una larghezza del cortile teorico maggiorata di m. 5,00 agli effetti della superficie regolamentare del medesimo;
- l'altezza delle pareti deve essere misurata dal piano di spiccato dell'edificio sino al punto più alto dell'estradosso del solaio, anche se non piano, dello ultimo piano abitabile;
- i lati del cortile confinanti con altre proprietà, sia che

questi lati siano inedificati, sia che siano edificati la 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, purchè ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spesa a mezzo di atto pubblico da trasciversi; 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 m. 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 alla 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 prescritto; 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 e 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 m. 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 m. 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 la 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 conforme 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 delle 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 la 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 a 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'aggetto 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 m. 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 che a qualsiasi scopo si voglia esporre o affiggere allo 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 visibilità, 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 riscontrino 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 dello 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 l'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 per 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

Art.67- NORME GENERALI

Si fa esplicito riferimento ai capitoli 1-2-3-4-5-6-10-11
del Titolo III del Regolamento di Igiene.

Parte quarta

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I° Norme di buona costruzione. Artt. 68-70	Pag. 116
Titolo II° Prevenzione dei pericoli d'incendio. Artt. 71-75	Pag. 119
Titolo III° Cautele da osservarsi nella esecuzione dei lavori. Artt. 76-82	Pag. 124

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

Art. ⁶⁶ 66 - NORME GENERALI.

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

6
Art. 69 - 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 delle 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. 70 - MANUTENZIONE DEI FABBRICATI.

I proprietari dei fabbricati sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, le fronti, le gronde 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. ²¹ 71 - 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. 72 - 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. 73 - 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. 74 - 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. 75 - 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 scale 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. 76 - 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 strada, su richiesta degli interessati, il Sindaco può concedere la chiusura del luogo destinato all'opera anche in altro modo.

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 appoggiare materiali di qualsiasi genere che ne potrebbero pregiudicare la stabilità.

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.

29
Art. 79 - 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. 80 - 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. 81 - 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 sostenimenti 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. 82 - 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. 83-84

Pag. 132

Titolo II°
Norme finali
Artt. 85-86

Pag. 134

TITOLO I^o - NORME TRANSITORIE.

Art. 83 - 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. 84 - 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. 85 - 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. 86. - 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 allo 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.

I N D I C E G E N E R A L E

Parte Prima

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I° - Oggetto. Ambito di applicazione. Procedure.

		Pag.	
Art. 1	- Finalità e contenuto del Regolamento Edilizio		3
Art. 2	- Responsabilità		3
Art. 3	- Requisiti dei Progettisti, dei Direttori e degli assuntori dei lavori		4
			5

Titolo II° - Concessione Edilizia od Autorizzazione

		Pag.	
Art. 4	- Definizione degli interventi		6
Art. 5	- Attuazione degli interventi		6
Art. 6	- Opere non soggette a concessione od autorizzazione		20
Art. 7	- Opere soggette a concessioni		21
Art. 8	- Opere soggette a semplice Autorizzazione		22
Art. 9	- Soggetti aventi titolo a richiedere concessione o autorizzazione e documenti attestanti il titolo		23
Art. 10	- Presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione		24
Art. 11	- Elaborati tecnici da allegare alla domanda di concessione od autorizzazione		27
Art. 12	- Documenti da presentare a corredo della domanda di concessione edilizia		29
Art. 13	- Ulteriori richieste di autorizzazione da allegare a corredo della domanda di concessione edilizia		33
Art. 14	- Opere interessanti la pubblica incolumità		36
Art. 15	- Istruttoria sulla domanda di concessione edilizia		38
Art. 16	- Determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione edilizia od autorizzazione		39
Art. 17	- Conservazione della concessione edilizia od autorizzazione		40
Art. 18	- Volturazione della concessione edilizia od autorizzazione		42
Art. 19	- Validità della concessione od autorizzazione		43
			44

Art. 20	- Varianti alla concessione od autorizzazione	Pag. 46
Art. 21	- Annullamento della concessione edilizia od autorizzazione	Pag. 48
Art. 22	- Progetti di massima planovolumetrici	Pag. 49
Titolo III° - Organi Consultivi		Pag. 50
Art. 23	- Commissione edilizia comunale	Pag. 50
Art. 24	- Commissione edilizia - Attribuzioni	Pag. 52
Art. 25	- Composizione della commissione edilizia e durata	Pag. 54
Art. 26	- Funzionamento della commissione edilizia	Pag. 56
Titolo IV° - Esecuzione degli interventi		Pag. 57
Art. 27	- Richiesta e consegna dei punti fissi	Pag. 57
Art. 28	- Inizio e ultimazione dei lavori	Pag. 58
Art. 29	- Interruzione dei lavori	Pag. 59
Art. 30	- Occupazione del suolo pubblico e cautele contro danni e manufatti per servizi pubblici	Pag. 60
Art. 31	- Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni	Pag. 62
Art. 32	- Impianti di cantiere	Pag. 64
Art. 33	- Demolizione, scavi e materiali di risulta	Pag. 65
Art. 34	- Pulizia delle strade	Pag. 66
Art. 35	- Rinvenimenti e scoperte	Pag. 67
Art. 36	- Servitù pubbliche	Pag. 68
Titolo V° - Controlli degli interventi		Pag. 70
Art. 37	- Vigilanza sulle costruzioni. Competenze ed attribuzioni	Pag. 70
Art. 38	- Sospensione dei lavori	Pag. 71
Art. 39	- Opere costruite in totale difformità o in assenza di concessione od autorizzazione	Pag. 74
Art. 40	- Opere costruite in parziale difformità dalla concessione od autorizzazione. Varianti	Pag. 77
Art. 41	- Annullamento della concessione	Pag. 79
Art. 42	- Annullamento di autorizzazioni comunali	Pag. 81
Art. 43	- Concessioni edilizie in deroga	Pag. 82

Titolo VI° - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità		Pag. 83
Art. 44 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità		Pag. 83
Parte seconda -		
DISCIPLINA URBANISTICA		
Titolo I° - Coordinamento urbanistico		Pag. 86
Art. 45 - Lottizzazione		Pag. 86
Art. 46 - Strade private		Pag. 88
Titolo II° - Caratteristiche Edilizie		Pag. 89
Art. 47 - Distacco minimo		Pag. 89
Art. 48 - Altezza fabbricati		Pag. 90
Art. 49 - Distacchi minimi tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli		Pag. 91
Art. 50 - Costruzioni adiacenti a rogge e canali		Pag. 93
Art. 51 - Autorimesse private e parcheggi		Pag. 94
Art. 52 - Corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento dai confini		Pag. 95
Art. 53 - Allineamenti tortuosi		Pag. 96
Art. 54 - Cortili		Pag. 97
Art. 55 - Cavetti o pozzi di luce		Pag. 100
Art. 56 - Gabinetti esterni		Pag. 101
Art. 57 - Sistemazione di aree esterne scoperte, recinzioni, accessi carrabili		Pag. 102
Titolo III° - Aspetto esterno dei fabbricati e prescrizioni di carattere speciale		Pag. 104
Art. 58 - Estetica dei fabbricati		Pag. 105
Art. 60 - Tubazioni o canne da fumo sulle facciate, fumaioli, antenne televisive		
Art. 61 - Serramenti		Pag. 107
Art. 62 - Tende sporgenti sullo spazio pubblico		Pag. 108
Art. 63 - Insegne, vetrinette		Pag. 109
Art. 64 - Cartelli e oggetti di pubblicità		Pag. 110
Art. 65 - Targhe per la denominazione di vie o piazze		Pag. 111
Art. 66 - Obblighi di manutenzione		Pag. 112

Parte quarta

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I° - Norme di buona costruzione

Art. 68	- Norme generali	Pag. 116
Art. 69	- Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza	Pag. 117
Art. 70	- Manutenzione dei fabbricati	Pag. 118
Titolo II° - Prevenzione dei pericoli di incendio		Pag. 119
Art. 71	- Prescrizioni generali	Pag. 119
Art. 72	- Norme per le costruzioni in legno	Pag. 120
Art. 73	- Impianti di gas per uso domestico, uso di riscaldamento e uso industriale	Pag. 121
Art. 74	- Impianti elettrici	Pag. 122
Art. 75	- Autorimesse private	Pag. 123

Titolo III° - Cautela da osservarsi nella esecuzione dei lavori

Art. 76	- Cautele contro danni e molestie	Pag. 124
Art. 77	- Norme per la costruzione di cesate	Pag. 125
Art. 78	- Strutture provvisoriale protettive	Pag. 126
Art. 79	- Lavori di scavo	Pag. 127
Art. 80	- Ruedi monumentali e oggetti ritrovati	Pag. 128
Art. 81	- Lavori di demolizione	Pag. 129
Art. 82	- Trasporto e smaltimento di materiali provenienti da scavi e demolizioni	Pag. 130

Parte quinta

NORME TRANSITORIE E FINALI

Titolo I° - Norme transitorie

Art. 83	- Limite di validità delle concessioni edilizie rilasciate secondo il precedente regolamento edilizio	Pag. 131
Art. 84	- Abrogazione di norme preesistenti	Pag. 133

Titolo II° - Norme finali

Art. 85	- Poteri di deroga	Pag. 134
Art. 86	- Entrata in vigore del regolamento edilizio	Pag. 135