COMUNE DI CAMPI BISENZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

(aggiornato con le modifiche introdotte con deliberazioni del Consiglio comunale n°144 e n°145 del 5.12.2005)

INDICE

CAPO I

PARTE I
Le Procedure tecnico – amministrative. Principi generali - Organizzazione Uffici - Procedure e Controlli

ART. 1 - Principi generali
1.1. Scopo, contenuto, validità ed interpretazione del regolamento
1.2. Riferimenti legislativi e normativi di base
ART. 2 - Organi ed uffici
2.1. Il servizio edilizia privata
2.1.1. Il responsabile del procedimento
2.2. Il Collegio di esperti per lo svolgimento delle funzioni della Commissione comunale per il paesaggio (art. 89 comma 8 l. r. Toscana 3.1.2005 n°1)
2.2.1. Attribuzioni e composizione
2.2.2. Convocazione e funzionamento
ART. 3 - Il procedimento edilizio
3.1. La concessione e la denuncia di inizio dell'attività
3.2. Elaborati e adempimenti necessari al procedimento edilizio
3.3. Acquisizione pareri e/o atti di assenso
3.3.1. Criteri generali
3.3.2. Pareri o atti di assenso di competenza dell'amministrazione comunale
3.3.3. Conferenza istruttoria interna
3.3.4. Pareri o atti di assenso di competenza di altri enti
3.3.5. Conferenza di servizi
3.3.6. Sportello unico per le attività produttive
3.3.7. Protocolli d'intesa ad accordi di programma
3.4. Adempimenti prima del rilascio del provvedimento
3.4.1. Contributo di concessione e garanzie fideiussorie
3.5. Il cantiere dall'inizio alla fine lavori
3.5.1. Adempimenti di inizio e fine lavori
3.5.2. Apertura, organizzazione e custodia del cantiere
3.5.3. Documenti da conservare in cantiere
3.5.4. Tabella da esporre all'ingresso del cantiere
3.5.5. Materiali d'impiego e di risulta
3.6. Varianti al progetto edilizio
3.6.1. Varianti in corso d'opera
3.6.2. Varianti finali
3.7. Abitabilità ed agibilità
3.7.1. Certificazione di abitabilità o agibilità
3.7.2. Inagibilità dei fabbricati
3.7.3. Abitabilità di immobili condonati
3.7.4. Inizio attività produttive

ART. 4 - Vigilanza sull'attività edilizia
4.1. Attività, organi e strumenti di vigilanza
4.2. Verifiche e controlli
4.3. Sanzioni amministrative

PARTE II
Definizioni

ART. 5 - I soggetti del procedimento edilizio
5.1. Responsabile del procedimento
5.2. Titolare
5.3. Progettista
5.4. Esecutore dei lavori
5.5. Direttore dei lavori
ART. 6 - L'esecuzione dei lavori
6.1. Lavori autorizzati
6.2. Lavori iniziati
6.3. Lavori in corso
6.4. Lavori ultimati
ART. 7 - Gli atti del procedimento
7.1. La concessione
7.2. La denuncia di inizio dell'attività
7.3. Il certificato di abitabilità
7.4. Atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
7.5. Dichiarazione sostitutiva di certificazione
7.6. L'asseveramento
7.7. La ricevuta di versamento
7.8. La fidejussione
7.9. La convenzione
7.10. L'atto d'obbligo
7.11. L'accordo di programma
7.12. Verbale di accertamento
7.13. Ordinanza
7.14. Sanzione amministrativa
7.15. Sanatoria

PARTE III
Tipi di intervento

ART. 8 - Interventi di trasformazione urbanistica del territorio
8.1. Nuova edificazione ed interventi ad essa assimilati
8.1.1. Nuove costruzioni e sopraelevazioni
8.1.2. Manufatti leggeri e/o precari
8.1.3. Sostituzione edilizia
8.1.4. Ampliamenti
8.2. Urbanizzazioni primarie e secondarie
8.2.1. Urbanizzazione primaria
8.2.2. Urbanizzazione secondaria
8.3. Infrastrutture ed impianti per pubblici servizi
8.4. Depositi ed impianti a cielo aperto
8.5. Ristrutturazione urbanistica
ART. 9 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

9.1. Manutenzione ordinaria
9.2. Manutenzione straordinaria
9.3. Restauro e risanamento conservativo
9.3.1.Risanamento igienico
9.3.2.Risanamento statico
9.3.3.Risanamento funzionale
9.4. Ristrutturazione edilizia
9.4.1.Ristrutturazione tipo R1
9.4.2.Ristrutturazione tipo R2
9.4.3.Ristrutturazione tipo R3
9.4.4.Ristrutturazione tipo R4
9.4.5.Ristrutturazione tipo R5
9.4.6.Ristrutturazione tipo R6
9.4.7.Ristrutturazione tipo R7
9.5. Cambio di destinazione d'uso
9.6. Abbattimento barriere architettoniche
ART. 10 - Opere di trasformazione senza rilevanza urbanistica
10.1. Opere di modificazione del suolo
10.2. Opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione
10.3. Opere pertinenziali
10.4. Costruzioni temporanee
ART. 11 - Interventi a carattere non prettamente edilizio
11.1. Arredo urbano
11.2. Strutture precarie per manifestazioni e similari
11.3. Trasformazione di alberature
11.4. Opere provvisionali ed urgenti

CAPO II
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 12 - Servitù pubbliche
ART. 13 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico
ART. 14 - Passi carrabili
ART. 15 - Manomissione del suolo stradale
ART. 16 - Edifici pericolanti
ART. 17 - Obbligo di manutenzione
ART. 18 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico
ART. 19 - Tutela delle bellezze naturali
ART. 20 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale

CAPO III
OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

ART. 21 - Estetica degli edifici
ART. 22 - Portici
ART. 23 - Marciapiedi
ART. 24 - Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine
ART. 25 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità

CAPO IV
NORME EDILIZIE, IGIENICHE E COSTRUTTIVE

ART. 26 - Aggetti e sporgenze degli edifici
ART. 27 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato
ART. 28 - Cortili
ART. 29 - Chiostrine
ART. 30 - Zona a distacco
ART. 31 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà
ART. 32 - Divisioni tra giardini, cortili, chiostrine
ART. 33 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte
ART. 34 - Illuminazione
ART. 35 - Provvista dell'acqua potabile
ART. 36 - Igiene del suolo e del sottosuolo
ART. 37 - Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili
ART. 38 - Cucine
ART. 39 - Corridoi
ART. 40 - Servizi igienici
ART. 41 - Scale
ART. 42 - Locali seminterrati e interrati
ART. 43 - Locali a piano interrato
ART. 44 - Emissioni in atmosfera
ART. 45 - Scarico delle acque reflue
45.1. Smaltimento acque reflue
45.2. Smaltimento acque meteoriche
45.3. Smaltimento reflui provenienti da insediamenti produttivi
45.4. Prestazioni e caratteristiche dei sistemi di depurazione
ART. 46 - Concimaie
ART. 47 - Ricoveri per gli animali
ART. 48 - Edifici a destinazione particolare
ART. 49 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole
ART. 50 - Deposito – Magazzini
ART. 51 - Case rurali
ART. 52 - Norme generali di buona costruzione
ART. 53 - Materiali vecchi
ART. 54 - Fondazioni
ART. 55 - Murature
ART. 56 - Intonaci
ART. 57 - Rifiniture interne
ART. 58 - Pavimenti
ART. 59 - Solai e balconi
ART. 60 - Coperture
ART. 61 - Isolamento acustico
ART. 62 - Ascensori e montacarichi

CAPO V
abrogato (deliberazione C.c. 15.12.2003 n°176)

CAPO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 63 - Entrata in vigore del regolamento
ART. 64 - Riduzione di opere in conformità del regolamento
ART. 65 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del presente regolamento
ART. 66 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento
ART. 67 - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti
ART. 68 - Manutenzione, riparazione, trasformazione e ricostruzione di edifici esistenti
ART. 69 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche
ART. 70 - Nuovi edifici in rapporto ad altri esistenti
ART. 71 - Valore di esproprio

CAPO VII
LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE
(introdotto con deliberazione C.c. 5.12.2005 n°145)

ART. 72 - La qualità edilizia ed ambientale
ART. 73 - Il sistema requisito/prestazione
ART. 74 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità
ART. 75 - Deroghe ai parametri urbanistico – edilizi

ALLEGATI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- TABELLA A (art. 3.2 R.e.c.) – Elaborati e adempimenti necessari al procedimento edilizio
- TABELLA B (art. 3.3.2 R.e.c.) – Linee guida per gli interventi sul patrimonio edilizio storico
- TABELLA C (art. 3.3.4 R.e.c.) – Pareri o atti di assenso di competenza di altri Enti
- TABELLA D (art. 4.3 R.e.c.) – Sanzioni amministrative
- TABELLA E (art. 4.4 R.e.c.) – Sanzioni per sanatorie
- REGOLAMENTO PER LA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE E I PREMI EDIFICATORI (Art. 72 R.e.c.)

CAPO I

PARTE I
Le procedure tecnico-amministrative
Principi generali – Organizzazione uffici – Procedure e controlli

ART. 1 - PRINCIPI GENERALI

1.1. Scopo, contenuto, validità ed interpretazione del regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività che concorre alla trasformazione urbanistica e fisica del territorio comunale, con riferimento alle caratteristiche socio-economiche, storiche, morfologiche ed ambientali dello spazio urbano e naturale, edificato e non edificato, attraverso interventi o azioni finalizzati a: nuova costruzione, conservazione e modificazione del patrimonio edilizio, urbanistico ed ambientale esistente, realizzazione di opere di urbanizzazione e in genere l'esecuzione di opere che modificano in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, ad eccezione delle normali operazioni connesse alla conduzione agricola.

Finalità prioritarie del presente regolamento sono:

- il mantenimento delle caratteristiche peculiari del paesaggio metropolitano;
- la sostenibilità dello sviluppo urbano ed il miglioramento della qualità della vita campigiana;
- il miglioramento della qualità progettuale con particolare attenzione a quelle parti del progetto edilizio che influenzano la qualità dell'architettura;
- la semplificazione normativa, la chiarezza, la certezza del diritto e lo snellimento delle procedure.

Le attività disciplinate dal presente regolamento in materia edilizia sono improntate al principio di cooperazione tra i vari settori, nel rispetto delle competenze, dei tempi previsti dalla legislazione vigente, anche sulla base di accordi tra i soggetti interessati.

1. 2. Adeguamenti legislativi e normativi di base

L'entrata in vigore di nuove norme statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare, senza che ciò necessiti di variante al regolamento stesso.

Adeguamenti e modifiche alle tabelle allegate saranno apportati con adozione di determinazione dirigenziale.

ART. 2 - ORGANI ED UFFICI

2.1. Il servizio edilizia privata

Il controllo dell'attività di trasformazione del territorio oggetto del presente Regolamento è affidato al servizio edilizia privata, il quale si compone di un dirigente e/o responsabile della struttura, a cui spetta il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi comprese le concessioni edilizie ed ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria un'istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.

Al responsabile del servizio spetta, di norma, la responsabilità del procedimento, avvalendosi dell'istruttoria tecnica ed amministrativa del personale della struttura che la esperisce in piena autonomia, seguendo i tempi ed i procedimenti previsti dalla legislazione vigente, salvo la possibilità di delegare la responsabilità del

procedimento ai soggetti cui è affidata l'istruttoria, di concerto con il Dirigente di settore.-

Il Sindaco, nel rispetto delle norme dello Statuto, sovrintende, anche nelle materie oggetto del presente regolamento, al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti.

2.1.1 – Il responsabile del procedimento

Per ciascuna istanza o asseverazione pervenuta al Comune, il coordinatore della struttura comunica, entro 15 gg dal ricevimento, al proponente il nominativo del responsabile del procedimento.

I responsabili del procedimento sono nominati dal Dirigente del settore "gestione del territorio" o, di concerto con il Dirigente, dal Funzionario preposto, nell'ambito dell'organizzazione dell'Ente, al rilascio dei provvedimenti concessori.

Il responsabile del procedimento fornisce informazioni a chiunque abbia titolo per richiederle ai sensi di legge, nello spirito della massima trasparenza e comunque nel rispetto della legge sulla privacy.

Il responsabile del procedimento acquisisce pareri di altri enti competenti, valuta la necessità di convocare una conferenza istruttoria interna all'Ente, al fine di acquisire valutazioni e pareri di altri uffici coinvolti nel procedimento e, sulla base dei criteri definiti nel presente regolamento, definisce la necessità di sottoporre l'istanza all'esame della CEC.

2.2. Il Collegio di esperti per lo svolgimento delle funzioni della Commissione comunale per il paesaggio (art. 89 comma 8, l. r. Toscana 3.1.2005 n°1).

2.2.1. Attribuzioni e composizione

Le funzioni di accertamento e verifica della compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, previste dal d. lgs 22.1.2004 n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e spettanti alla Commissione comunale per il paesaggio, sono svolte da un Collegio di esperti costituito da:

1) un architetto del paesaggio, iscritto all'ordine professionale;
2) un ingegnere ambientale, iscritto all'ordine professionale;
3) un geologo, iscritto all'ordine professionale.

Partecipa in via ordinaria alle sedute del Collegio, senza diritto di voto, a fini di coordinamento dei lavori di esso, il dirigente del VII Settore – Gestione del territorio o un Funzionario del VII Settore da lui delegato.

I membri del Collegio sono nominati dalla Giunta comunale, all'interno di terne indicate dagli ordini professionali, e durano in carica tre anni dalla data della nomina.

Al momento della nomina essi devono essere iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali.

Le deliberazioni di nomina sono corredate dai curriculum attestanti il possesso dei suddetti requisiti, nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro, esso dovrà essere sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni, adottando la procedura seguita per la nomina del membro rinunciante o dimissionario.

Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri non possono dipendere dall'amministrazione comunale, qualunque sia il loro rapporto di impiego o di lavoro.

I compensi ai membri del collegio sono determinati dal Comune in conformità con quelli riconosciuti ai membri degli altri organismi di consulenza tecnica del Comune.

2.2.2. Convocazione e funzionamento

Il Collegio che svolge le funzioni spettanti alla Commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art. 2.2.1 del presente regolamento, si riunisce ordinariamente una volta il mese e, straordinariamente, ogniqualvolta lo ritenga opportuno il dirigente del VII Settore o il funzionario da lui delegato che partecipano in via ordinaria alle sedute.

Partecipa alle sedute, senza diritto di voto, un responsabile amministrativo del Servizio edilizia privata, con funzioni di segretario.

Può partecipare alle sedute, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento, per relazionare sui progetti sottoposti al parere della Collegio. In sua assenza, tale funzione è svolta dal dirigente del VII Settore o dal o funzionario da lui delegato.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di almeno due membri.

Le deliberazioni sono adottate a maggioranza dei voti dei membri presenti, espressi in forma palese.

Quando il Collegio deve trattare argomenti nei quali abbia interesse uno dei suoi membri, questi, se presente, deve, a pena di nullità della deliberazione, denunciare tale sua condizione e astenersi dall'assistere all'esame, dalla discussione e dal giudizio dello stesso; dell'osservanza di questa prescrizione dev'essere dato atto nel verbale.

Il verbale delle sedute viene steso dal segretario e sottoscritto dallo stesso, dai membri presenti e dal dirigente del VII Settore o dal o funzionario da lui delegato, se presente.

Esso è costituito dai pareri che sono riportati nell'inserto relativo alla istanza presentata, sottoscritti dal segretario e da almeno un membro.

Su ogni singola pratica il richiedente, o chiunque ne abbia titolo, potrà richiedere di essere sentito dal Collegio, assistito dal progettista.

Art. 3 Il procedimento edilizio

3.1. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività

Le trasformazioni del territorio oggetto del presente regolamento verranno realizzate in conformità con i procedimenti previsti dalla legislazione vigente, sulla base delle categorie d'intervento, attraverso il rilascio di un provvedimento abilitativo da parte del Comune (permesso di costruire) o attraverso denuncia di inizio attività edilizia con asseverazione da parte di tecnico abilitato in relazione alle opere da eseguire.

Gli interventi oggetto di uno stesso procedimento si concludono di norma con l'adozione di un unico provvedimento conclusivo.

Qualora gli interventi oggetto di istanza si riferiscano a porzioni autonomamente funzionali, su richiesta motivata degli interessati, si può procedere con variante in corso d'opera alla esclusione di parti da scorporare. Le parti scorporate dovranno essere oggetto di autonomi provvedimenti da definirsi contestualmente alla variante stessa. La presente procedura non può essere applicata più di due volte e comunque mai su parti già stralciate.

3.2. Elaborati e adempimenti necessari al procedimento edilizio
Le istanze e le denunce di inizio attività edilizia devono essere indirizzate alDirigente di settore e redatte sulla modulistica in uso, complete degli elaborati previsti per i singoli interventi ed accompagnata dall'attestazione di versamento dei diritti comunali.
L'amministrazione comunale, con apposito atto, stabilisce le forme e l'ammontare dei diritti comunali per i procedimenti di competenza.
Ciascuna istanza o denuncia di inizio attività edilizia dovrà essere corredata della documentazione elencata nelle schede da CO1 a Co5 per gli interventi soggetti a permesso di costruire e da AO1 a A11 per gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività edilizia, così come sintetizzati nella tabella "A" riportata in allegato
Le istanze e le denunce di inizio attività devono essere firmate, sin dal momento della presentazione, dal proprietario o avente titolo secondo le modalità di cui all'art. 5.2. del presente regolamento e da un tecnico abilitato a norma di legge. Per le denunce di inizio attività edilizia dovrà essere riportata anche l'indicazione e la firma del direttore lavori.

3.2.1. Procedura per l'esame dei progetti
In caso di grave incompletezza della documentazione allegata all'istanza di permesso di costruire od atra istanza edilizia, verrà comunicato all'atto dell'accettazione l'irricevibilità dell'istanza dando il termine di giorni 30 per la presentazione della documentazione richiesta.
In fase istruttoria qualora dall'esame dei progetti necessitino chiarimenti ed integrazioni, il responsabile del procedimento può sospendere lo stesso, assegnando il termine di 90 gg. per la produzione delle integrazioni richieste. Decorso tale termine qualora non integrata la pratica verrà archiviata dandone immediata comunicazione all'interessato. In caso di integrazioni incomplete la pratica verrà assegnata nuovamente
all'istruttoria per la valutazione del grado di incompletezza della documentazione in relazione a quanto prevista dal presente regolamento all'art. 3.2. al fine di valutarne il grado di incompletezza e definirne la conclusione del procedimento.
Qualora vengano riscontrati, nei termini fissati per il procedimento, piccoli errori formali o la non corrispondenza della documentazione a quanto specificato negli allegati, il responsabile del procedimento può, senza sospendere i termini, richiedere chiarimenti, integrazioni o correzioni a condizione che gli stessi non modifichino la natura e la specificità del progetto. Le integrazioni dovranno pervenire entro il 50° giorno, in difetto il responsabile del procedimento valuterà il grado di incompletezza della pratica e proporrà proposta di definizione del procedimento.
Ai fini del rilascio del permesso di costruire il mancato regolamento del contributo di costruzione entro 60 gg. dalla relativa comunicazione comporterà l'archiviazione dell'istanza.
La presente procedura si applica anche alle denuncie di inizio attività soggette a controllo a norma del successivo art.3.2.2.

Art. 3.2.2- Controllo delle denunce di inizio attività
L'ufficio, anche mediante l'ausilio dello Sportello accettazione ove operante, entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della dia, provvede esclusivamente:
a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria prevista in relazione all'intervento proposto;
b) ad accertare che la tipologia e la destinazione d'uso dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico rientri nei casi previsti per la denuncia di inizio attività edilizia;
c) ad accertare l'onerosità o meno dell'intervento, senza entrare nel merito dei volumi e/o superfici da sottoporre a contribuzione così come asseverati dal tecnico progettista.
Entro il termine di cui al comma 1 il responsabile del procedimento, in caso di incompletezza della documentazione, provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di presentazione di tutte le integrazioni richieste decorre nuovamente il termine di 20 giorni per l'inizio delle opere. Ove la documentazione mancante non venga prodotta entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la denuncia di inizio attività è priva di effetti e sarà archiviata.
Il controllo dell'ammissibilità dell'intervento in riferimento alla normativa urbanistico edilizia su quanto asseverato dal tecnico, avviene a campione con procedura informatizzata, che assicuri un minimo del 20% di verifiche sul totale delle denunce di inizio attività presentate. Modalità esecutive delle verifiche a campione verranno stabilite con successiva determinazione dirigenziale.

Sono escluse dalla procedura di verifica a campione gli interventi su immobili o aree vincolate ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) per i quali è sempre previsto il controllo sull'ammissibilità dell'intervento.
Ai fini delle verifiche sulla corresponsione del contributo di costruzione, l'ufficio provvederà esclusivamente alla verifica della regolarità della tariffa applicata e dei pagamenti effettuati rispetto alle quantità di volumi e/o superfici da sottoporre a contribuzione asseverati dal progettista.

Art. 3.3. Acquisizione pareri e/o atti di assenso
3.3.1. Criteri generali
Nell'ambito del procedimento edilizio, qualora previsto dalla normativa vigente, il responsabile del procedimento acquisisce preventivamente pareri, nulla-osta, assensi di atri entri od uffici interni all'amministrazione sul progetto edilizio.
L'acquisizione di detti pareri può essere disposta direttamente dal responsabile del procedimento o in alternativa attraverso la convocazione di apposita conferenza istruttoria secondo le modalità sotto riportate e fatte salve le procedure dello sportello unico per le
attività produttive.
E' sempre data facoltà al proponente di produrre direttamente i pareri necessari al rilascio della concessione edilizia.
E' ammessa la richiesta, attraverso il Comune, di pareri preventivi su progetti edilizi.

3.3.2. Pareri o atti di assenso di competenza dell'amministrazione comunale
Nel rispetto dei principi fissati al precedente art. 3.3.1, al fine di coordinare l'attività complessiva dell'amministrazione comunale, il responsabile del procedimento acquisisce, se dovuti in base allo specifico intervento proposto, pareri, al fine di attuare le verifiche sulla compatibilità degli interventi alla legislazione vigente nelle materie di propria competenza e sulla eventuale interferenza dei progetti presentati dai privati con opere pubbliche o con preminenti interessi pubblici, anche in relazione agli strumenti di programmazione adottati ed agli eventuali piani di settore vigenti (programma triennale opere pubbliche, regolamento per la pubblicità, piano dell'arredo, piano del verde urbano, piano del traffico ecc.).
Si richiede parere degli uffici e/o servizi competenti nell'ambito dell'amministrazione comunale al fine del coordinamento dell'attività complessiva qualora il progetto interferisca con i seguenti aspetti:
- reti, infrastrutture e servizi e sulle interferenze con la programmazione di opere pubbliche;
- funzionalità degli spazi di sosta e manovra, dotazione di parcheggi e riferimenti territoriali, con particolare attenzione per gli accertamenti in corso in materia di abusivismo;
- problematiche ambientali;
- pubblicità, insegne e quanto altro in riferimento alle norme del codice della strada.
- Atti di programmazione adottati ed eventuali piani di settore vigenti.
Fatto salvo quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Comunale in merito alla classificazione ed ai tipi di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, tutti i progetti inerenti edifici nei centri storici o classificati di valore storico artistico-documentale, ai sensi della normativa vigenti, dovranno essere redatti secondo le linee guida di cui alla tab. "B" allegata al presente regolamento.
Prima del titolo abilitativo edilizio, ovvero prima dell'inizio lavori, dovranno essere acquisisti i seguenti pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati:
- le approvazioni o deroghe di competenza del consiglio comunale;
- le concessioni di suolo pubblico;
- le autorizzazioni alla manomissione di suolo pubblico.

3.3.3. Conferenza istruttoria interna

La conferenza istruttoria interna è un modulo organizzativo, flessibile e non precostituito, nell'ambito della stessa amministrazione comunale.

Sua principale finalità è l'esame congiunto dei vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento edilizio al fine di snellire l'azione amministrativa ed i tempi del procedimento, coordinando i diversi uffici interessati attraverso un esame collegiale della pratica ed una espressione formale e congiunta di pareri.

Il ricorso alla conferenza istruttoria interna avviene a giudizio del responsabile del procedimento, valutati gli interessi pubblici coinvolti (aspetti connessi con l'attività edilizia, quali urbanistica, ambiente, viabilità, servizi, infrastrutture ecc.), anche sulla base di direttive impartite e di accordi infraprocedimentali fra gli uffici competenti.

3.3.4. Pareri o atti di assenso di competenza dei altri enti

Nell'ambito del procedimento edilizio, qualora previsto dalla normativa vigente, il responsabile del procedimento acquisisce preventivamente pareri, nulla-osta, assensi di altri enti sul progetto edilizio, fatta salva la facoltà al proponente di produrre direttamente le autorizzazioni, i nulla-osta o i pareri necessari alla realizzazione delle opere.

Nel caso in cui sia il comune a richiedere gli atti di assenso degli altri enti, dovrà essere prodotto idoneo numero di copie del progetto, così come risulta dalle schede relative alla documentazione da allegare alla istanza.

Nel caso di denuncia di inizio dell'attività gli atti di cui sopra dovranno far parte della documentazione allegata al progetto, in caso contrario si avrà la sospensione del procedimento fino all'acquisizione degli stessi.

Nella Tab."C" allegata al presente regolamento sono riportati i principali procedimenti, facenti capo ad amministrazioni diverse dal Comune, che comportano il rilascio di atti di assenso per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

3.3.5. Conferenza di servizi

Quando per l'acquisizione di pareri, nulla-osta, o atti di assenso comunque denominati di altri enti sia convocata una conferenza di servizi ai sensi della normativa vigente in materia, il responsabile del procedimento mette a disposizione con congruo anticipo la documentazione tecnica occorrente ai vari soggetti competenti, al fine di agevolarne le determinazioni al tavolo della conferenza stessa.

La conferenza procede all'istruttoria del progetto, delle cui risultanze viene redatto, a cura del responsabile del procedimento, apposito verbale, sottoscritto dai soggetti legittimati ad intervenire.

3.3.6. Sportello unico per le attività produttive

Ove istituito lo sportello unico per le attività produttive si rimanda agli specifici regolamenti la disciplina dei rapporti fra lo stesso e gli uffici di cui al presente titolo.

Per i procedimenti urbanistico-edilizi si osservano tutte le disposizioni del presente regolamento, fatte salve le procedure dello sportello unico per le attività produttive alle quali si rinvia anche per l'acquisizione di pareri nell'ambito del procedimento edilizio.

3.3.7. Protocolli d'intesa ed accordi di programma

Attraverso il protocollo d'intesa tra gli enti interessati ed il dirigente del settore possono essere stabilite classi d'intervento da escludere dai pareri preventivi, per i

quali si demanda al responsabile del procedimento il compito di verificarne la rispondenza alle normative di settore.

L'accordo di programma, quando è adottato con decreto del presidente della regione, producendo gli effetti dell'intesa ex D.P.R. 616/77, determina variazione agli strumenti urbanistici e sostituisce la concessione edilizia, sempre che vi sia l'assenso del comune.

3.4. Contributo di concessione e garanzie fideiussorie

Le ricevute di pagamento di diritti di segreteria e del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e costo di costruzione, ivi comprese le sanzioni amministrative, devono essere esibite per la dimostrazione del pagamento.

Le ricevute attestanti il pagamento dei diritti di segreteria devono di norma essere allegate all'istanza. Le ricevute comprovanti il pagamento del contributo di costruzione dovranno essere esibite alle scadenze prescritte all'ufficio competente per il rilascio del provvedimento, o nel caso di denuncia di inizio attività all'ufficio preposto alla sua verifica, ai fini del controllo degli adempimenti ed obblighi connessi.

Nel procedimento edilizio è richiesta normalmente fidejussione bancaria od altra polizza cauzionale, rilasciata da istituti assicurativi autorizzati all'esercizio del ramo cauzioni, a garanzia del pagamento del contributo di costruzione con efficacia temporale che copra almeno il semestre successivo alla scadenza del piano di rateizzazione.

Garanzia fideiussoria può essere parimenti richiesta per il ripristino dello stato dei luoghi in corso di esecuzione di opere autorizzate che comportino alterazioni del manto stradale, o di altra opera pubblica.

3.5. Il Cantiere dall'inizio alla fine lavori

3.5.1. Adempimenti di inizio e fine lavori

Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a comunicare al Comune la data di inizio e di fine lavori secondo la modulistica in uso al servizio comunale competente.

Il titolare dell'atto abilitativo deve sempre comunicare l'inizio dei lavori entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori. In caso venga accertato l'inizio dei lavori in mancanza della dovuta comunicazione saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 4.3. del regolamento edilizio nella misura minima.

La comunicazione di inizio lavori non costituisce, di per sè, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

Il mancato rispetto del termine per l'inizio lavori, stabilito dalle norme vigenti, ovvero fissato nell'atto, comporta la decadenza del titolo edilizio.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere presentato il documento unico di regolarità contributiva (DURC). La mancata presentazione di tale documento costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese, il committente è tenuto a produrre il DURC del soggetto subentrante contestualmente alla comunicazione di variazione.

Qualunque variazione dei soggetti responsabili risultante nella dichiarazione di inizio lavori deve essere immediatamente comunicata, per iscritto, all'Amministrazione Comunale.

Il titolare dell'atto, qualora occorra, è tenuto, altresì a richiedere all'Ufficio competente dell'Amministrazione Comunale, l'assegnazione di un numero civico provvisorio per il cantiere

Il titolare della concessione deve chiedere all'Ente di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri servizi a rete, qualora esistano tali infrastrutture, nonché presentare le richieste di allacciamento secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti degli enti eroganti.

Il titolare dell'atto abilitativo deve sempre comunicare la fine dei lavori entro 20 giorni dalla data di fine degli stessi, unitamente ai documenti di regolarità contributiva delle imprese. In mancanza di detta comunicazione saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 4.3. del regolamento edilizio nella misura minima. Nel caso i lavori non siano ultimati nel termine di validità del titolo edilizio sarà necessario acquisire nuovo titolo, salvo eventuali proroghe nei casi previsti dalla normativa vigente.

La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa alla certificazione di abitabilità ed agibilità di cui agli articoli successivi.

3.5.2. Apertura, organizzazione e custodia del cantiere

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, di responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro e rumore.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni ed i ponteggi, anche provvisori, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini; al fine di salvaguardare il decoro urbano i ponteggi possono contenere immagini e disegni riguardanti il cantiere quali: il progetto dell'opera o planivolumetria dell'intervento, messaggi sulla sicurezza e, nel caso di opere di interesse pubblico, informazioni sul significato ed il valore dell'opera.

E' vietato servirsi delle recinzioni per le affissioni pubblicitarie ad eccezione delle informazioni di carattere tecnico inerente al cantiere, riguardante materiali, tecniche ed ogni altro elemento connesso.

3.5.3. Documenti da conservare in cantiere

In cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

A) la concessione o la denuncia di inizio attività ed i relativi elaborati di progetto;

B) nei casi previsti dalle vigenti norme relativa a struttura metallica, cemento armato, normale e precompresso o prefabbricato, copia del progetto strutturale e della relativa relazione, depositati presso competenti enti;

C) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico nei casi previsti dalla legislazione vigente;

D) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione prevista in applicazione della legislazione vigente;

E) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;

F) elaborati relativi alle leggi sulla sicurezza nei cantieri.

3.5.4. Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dalla pubblica via con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- degli estremi della concessione o della data di presentazione al Comune della denuncia di inizio di attività;
- dell'inizio e termine dei lavori;
- del nominativo del titolare della concessione ovvero della denuncia di inizio di attività;
- dei nominativi del progettista e del direttore dei lavori;
- dei nominativi degli esecutori e dell'eventuale assistente di cantiere;
- del nominativo del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato o delle strutture;
- del nominativo del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nei casi previsti dalle leggi sulla sicurezza nei cantieri.

Tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

3.5.5. Materiali di impiego e di risulta

I materiali di impiego e di risulta, se non opportunamente utilizzati, devono essere conferiti alle apposite discariche autorizzate, a cura e spese degli interessati ed in conformità alle norme in materia di smaltimento rifiuti. A tale scopo, prima dell'inizio lavori dovrà essere compilata una scheda indicante i quantitativi di materiali inerti previsti da destinare a discarica autorizzata, eventuali quantitativi di rocce e terre da scavo da destinare al riutilizzo, previo campionamento e analisi delle stesse qualora previsto dalla normativa vigente, con precisa indicazione del luogo e della legittimità delle opere per le quali si intende riutilizzare gli inerti.

In mancanza di detta comunicazione saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 4.3. del regolamento edilizio nella misura minima.

3.5.6. Chiusura del cantiere

A conclusione dei lavori dovrà essere rimosso tutto il materiale di cantiere dall'area interssata e sistemate le aree esterne di raccordo con gli spazi pubblici in maniera decorosa.

Dovrà inoltre essere apposta sull'edificio una targa ben visibile dalla strada pubblica riportante il nome del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice. La targa dovrà essere delle dimensioni 20 X 30 cm. e di materiale durevole.

3.6. Varianti al progetto edilizio

3.6.1. Varianti in corso d'opera

Alle opere in corso di esecuzione è sempre possibile apportare varianti con le medesime procedure previste per il titolo originario, fermi restando i termini di validità e le prescrizioni di quest'ultimo, ove non in contrasto.

3.6.2. Varianti finali

Le opere di variante al progetto approvato per le quali secondo la normativa vigente non occorre preventivo atto di assenso o denuncia di inizio attività, sono eseguite sotto la diretta responsabilità del direttore dei lavori. Per tali opere sussiste l'obbligo del deposito del progetto, così come effettivamente realizzato, contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e unitamente all'eventuale conguaglio del contributo, che deve comunque essere effettuato prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

Sono esclusi quegli interventi su immobili ricadenti nei centri storici e negli Elenchi o che risultino vincolati ai sensi del Capo I del D.Lgs. 490/99, e per gli altri immobilidi cui al punto 3.3.2, qualora le opere in variante siano riconducibili agli interventi per i quali è previsto l'atto di assenso.

3.7. Abitabilità od agibilità

3.7.1. Certificazione di abitabilità o agibilità

Prima della utilizzazione degli immobili oggetto d'intervento, e successivamente alla fine lavori, viene attestata dal professionista abilitato l'abitabilità o agibilità, nei casi necessari e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

L'abitabilità od agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.

E' ammessa l'attestazione di abitabilità od agibilità parziale solo nei casi previsti dall'art. 3.1 comma 5 del presente regolamento.

3.7.2. Inagibilità dei fabbricati

La conformità edilizia e/o agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27/7/1934, n. 1265 o per motivi strutturali, quali:

- condizioni di degrado tali da pregiuticare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio ovvero qualsiasi unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta o totale incompatibilità con la destinazione d'uso in atto;
- forte carenza di aeroilluminazione;

- mancanza di servizi igienici ed acqua potabile;
- quando sono presenti macroscopiche tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa, o igroscopicità ineliminabili con semplici interventi di manutenzione ordinaria;
- altre cause di insalubrità specificatamente certificate dalla ASL sulla base della legislazione vigente (presenza di sostanze, nocive, scarichi indeguati, presenza di forti campi elettromagnetici ecc.).

In caso di edificio o alloggio dichiarato inagibile per il quale viene parimenti ordinato lo sgombero, il riutilizzo dei locali è ammissibile dopo i lavori di adeguamento necessari ed una nuova certificazione di abitabilità /agibilità.

3.7.3. Abitabilità di immobili condonati

A seguito del rilascio di titolo in sanatoria ex L. 47/85 art. 35 e L. 724/94 art. 39 e/o di altro provvedimento legislativo sul condono edilizio, dovrà essere presentata, qualora dovuta, certificazione di abitabilità/agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

3.7.4. Inizio attività produttive

Per l'inizio dell'esercizio di un'attività produttiva, ancorchè presentata la relativa certificazione di agibilità, resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del D.P.R. 303/1956 e dall'art. 216 del R.D. 1265/1934 (testo unico delle leggi sanitarie) nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.

ART. 4 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

4.1. Attività, organi e strumenti di vigilanza

Il Comune, in ottemperanza a quanto previsto da norme statali e regionali, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nell'atto abilitativo.

Gli organi di polizia giudiziaria, ivi compresa la polizia municipale, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, dando immediata comunicazione degli illeciti rilevati all'autorità giudiziaria solo nel caso di interventi penalmente rilevanti alla provincia ed all'autorità comunale competente individuata nell'U.O. abusi edilizi del servizio edilizia privata, nei seguenti casi:

- ove non sia esibita la concessione o la denuncia di inizio dell'attività, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, nei luoghi in cui vengono realizzate le opere,
- in tutti i casi di presunta violazione urbanistico-edilizia.

L'U.O. abusi edilizi, ricevuti i verbali di accertamento di illeciti edilizi, avvia il procedimento, verificando entro trenta giorni la regolarità delle opere, la tipologia di abuso contestata e - qualora sussistano i presupposti - procede all'adozione di provvedimenti cautelari (sospensione lavori nel caso di accertamento di difformità in corso d'opera) o delle sanzioni ripristinatorie previste dalla legge, demandando alla polizia municipale la vigilanza sull'esecuzione dei provvedimenti adottati.

Mensilmente viene pubblicato, a cura del segretario comunale, l'elenco dei rapporti e provvedimenti adottati in materia di illeciti edilizi e inviata comunicazione alla procura della repubblica presso la pretura, alla provincia, al ministero dei lavori pubblici.

Il dirigente di settore potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio, a spese del contravventore, delle opere oggetto di ingiunzione non ottemperata nei termini. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il dirigente di settore dovrà diffidare il contravventore, assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

4.2. Verifiche e controlli

Il Comune procede ai controlli previsti dalla normativa vigente sulla esecuzione delle opere e sulla idoneità delle stesse; in particolare:

a) controllo dell'osservanza delle norme sulla regolarità degli impianti in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla fine dei lavori dichiarata dal committente;
b) provvedimenti cautelari da adottarsi nel caso di dimissioni del direttore dei lavori, ove obbligatorio, per le opere in corso di esecuzione;
c) sulle certificazioni di abitabilità il Comune potrà effettuare accertamenti a campione, attraverso sopralluoghi congiunti con la ASL entro 180 giorni dalla presentazione della certificazione;
d) sulle denunce di inizio dell'attività il comune effettua controlli, anche a campione, per la verifica della correttezza delle dichiarazioni rese dal tecnico asseverante e della rispondenza delle opere al progetto presentato; in caso di accertata dichiarazione mendace verranno attivate le procedure di legge a carico dei responsabili, nel caso di difformità rispetto al progetto saranno adottate i provvedimenti cautelari e le sanzioni previste dalla legge.

4.3. Sanzioni amministrative

Le sanzioni amministrative per interventi eseguiti abusivamente si applicano in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente e sulla base dello schema approvato dall'amministrazione comunale, nel quale i tipi di intervento vengono rapportati al procedimento ed alla relativa sanzione. Sono fatte salve le sanzioni ripristinatorie previste dalla legge nel caso in cui venga negata la richiesta di sanatoria per gli interventi abusivamente eseguiti.

Tutti i casi di violazione delle norme contenute nel presente regolamento, quando la legge non disponga altrimenti, sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25 a euro 500 da contestare e pagare, nelle forme di legge, a cura del Corpo polizia municipale, unitamente al verbale con cui si rileva l'abuso.

Nei seguenti casi, in presenza di precisa ingiunzione dirigenziale non ottemperata, si applica la sanzione nella misura massima:

- violazione di norme sulla qualità edilizia;
- violazione delle norme sull'estetica ed il decoro dei fabbricati;
- violazione delle norme sulla compilazione dei progetti;
- violazione delle norme sulla direzione dei lavori e sulla tenuta del cantiere.

Qualora normative di settore (inquinamento luminoso, elettromagnetico, altro) impongano particolari sanzioni in relazione alla mancata osservanza di quanto in esse disposto, le stesse prevarranno rispetto a quanto previsto nel presente articolo. Le sanzioni amministrative rapportate alla fattispecie dell'abuso sono riassunte nell'allegata Tab. "D".

4.4.1. Sanatorie giurisprudenziali

E' ammessa la sanatoria per le opere illegittime contrastanti con gli strumenti urbanistici al momento della loro esecuzione, ma divenute conformi al momento della domanda di sanatoria, a seguito del mutamento degli strumenti stessi.
Per le stesse è previsto le sanzioni di cui alla tabella "E" allegata, a condizione che lo strumento urbanistico a cui si presenta difforme non sia quello immediatamente precedente al vigente.
Non si potrà procedere alle sanatorie di cui sopra in presenza di procedimenti civili e/o penali in corso. In presenza di sentenza dell'autorità giudiziaria passata in giudicato si applica, comunque, la sanzione della demolizione.

PARTE II
Definizioni

ART. 5 - I SOGGETTI DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

5.1. Il responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è il soggetto al quale la legge attribuisce il compito di gestire l'iter procedimentale, dalla fase iniziale a quella conclusiva, ed avendone la competenza adotta il provvedimento finale ovvero trasmette gli atti all'organo competente per l'adozione. Esso è la figura chiamata ad assicurare il metodo del procedimento partecipato, attuando i principi cardine dell'azione amministrativa di buon andamento della pubblica amministrazione, efficienza, efficacia, partecipazione, pubblicità e trasparenza.

5.2. Titolare

È il soggetto che può richiedere il titolo abilitativo all'attività edilizia in quanto proprietario dell'area o avente titolo perché fornito di piena e assoluta legittimazione, equiparabile a quella del proprietario: il titolare del diritto di superficie, l'enfiteuta, il comproprietario.

Altri soggetti legittimati in relazione ad alcune categorie d'intervento sul bene, in rapporto al contenuto specifico del loro titolo sono: usufruttuario, usuario, titolare del diritto reale di abitazione, titolare di servitù, beneficiario di provvedimento di occupazione d'urgenza, concessionario di miniere, cave e torbiere, assegnatario di appartamenti economico-popolari, assegnatario di terre da consorzi, enti di sviluppo, di bonifica, concessionario di terre incolte, affittuario agrario, locatario, legittimati in dipendenza di ordine del giudice o in virtù di atto negoziale. Inoltre: il

curatore fallimentare e l'amministratore del condominio previa deliberazione dell'assemblea condominiale.

Nel caso di comproprietari pro indiviso, la richiesta deve pervenire da tutti i comproprietari; la richiesta di un solo proprietario può essere legittima nei limiti e con i criteri fissati dal codice civile (artt. 1100 e segg.).

Il committente (proprietario od avente titolo a norma di legge e del presente regolamento) ha la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto nonché alle sue eventuali varianti, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati, in solido con l'esecutore ed il direttore dei lavori.

5.3. Progettista

E' un professionista, iscritto ad albo professionale, abilitato alla redazione di progetti edilizi, urbanistici ed ambientali, secondo la specifica competenza in rapporto alle opere in progetto.

Per la presentazione dei progetti edilizi valgono le norme relative ad incompatibilità previste dalla normativa e dai regolamenti vigenti in materia.

5.4. Esecutore dei lavori

L'esecutore o assuntore dei lavori è l'impresa o il soggetto che assume l'incarico di realizzare le opere ed ha l'onere di prendere adeguata conoscenza dei progetti autorizzati e delle relative condizioni.

L'esecutore deve essere reso noto con adeguata comunicazione al momento dell'inizio dei lavori con indicazione del responsabile di cantiere, salvo opere eseguite in economia.

L'esecutore ha la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto nonché alle sue eventuali varianti, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati, in solido con il committente ed il direttore dei lavori.

5.5. Il direttore dei lavori

Il direttore dei lavori è un professionista abilitato che vigila in cantiere sulla corretta esecuzione delle opere, esercitando un controllo tecnico, amministrativo e contabile.

Il direttore dei lavori ha la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto nonché alle sue eventuali varianti, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati, in solido con il committente e l'esecutore dei lavori.

ART. 6 - L'ESECUZIONE DEI LAVORI

6.1. Lavori autorizzati

Si definiscono lavori autorizzati i progetti di costruzioni che abbiano conseguito il provvedimento amministrativo o che abbiano altrimenti titolo in forza di denuncia di inizio attività per gli interventi consentiti, facendo salvi i poteri di controllo previsti dalla legge, che l'amministrazione ha facoltà di mettere in atto.

6.2. Lavori iniziati

Si dicono iniziati quei lavori per i quali siano state intraprese le prime operazioni effettive in cantiere. Tali operazioni sono configurabili, anche disgiuntamente, con la messa a punto del cantiere, l'arrivo dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

L'inizio lavori è preceduto da comunicazione al Comune, ove previsto, a firma del proprietario e del direttore dei lavori.

6.3. Lavori in corso

Si dicono lavori in corso quelli iniziati e non ancora ultimati entro i termini di validità dei titoli abilitativi all'attività edilizia.

6.4. Lavori ultimati

I lavori di costruzione si intendono ultimati quando è stata presentata la dichiarazione di fine lavori, che dovrà essere comprensiva dei collaudi e della dichiarazione di abitabilità o agibilità.

ART. 7 - GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO

7.1. La concessione

La concessione edilizia è il provvedimento che l'amministrazione comunale rilascia al cittadino, previa verifica dei presupposti di legge, per eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che hanno la capacità di trasformare in maniera significativa e permanente il territorio.

La concessione edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo; riguarda un'attività privata su beni privati ed è trasmissibile con il suolo.

Esso è un atto amministrativo ampliativo della sfera giuridica e di azione del beneficiario, che, giuridicamente, presuppone diritti preesistenti che vengono legittimati con tale atto.

7.2. La denuncia di inizio dell'attività

Nei casi in cui l'esercizio dell'attività privata sia soggetto ad una autorizzazione il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di presupposti e di requisiti di legge, l'atto di consenso da parte dell'amministrazione comunale è sostituito dalla presentazione di denuncia di inizio attività che attesti l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge di cui sopra.

Nel procedimento edilizio la denuncia di inizio attività deve essere accompagnata da una dichiarazione, da parte di professionista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzarsi alla normativa vigente. Ai fini di tale dichiarazione il professionista assume la qualità di esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale.

7.3. Il certificato di abitabilità

La certificazione o l'attestazione di abitabilità/agibilità è l'atto conclusivo del procedimento edilizio che permette l'utilizzazione dei locali. E' obbligatorio per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e sopraelevazioni e per quegli interventi che incidono sui requisiti igienico-sanitari preesistenti.

Esso deve attestare la rispondenza delle opere ai requisiti igienico-sanitari previsti dalle leggi vigenti in materia e la conformità agli atti edilizi in possesso dell'amministrazione comunale. Dovrà contenere le certificazioni necessarie a dimostrare l'utilizzazione in sicurezza degli immobili.

L'abitabilità è riferita alle unità immobiliari residenziali; l'agibilità è riferita alle unità immobiliari diverse dalla residenza.

7.4. Atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

L'atto notorio è un vero e proprio atto pubblico con il quale due testimoni assumono la responsabilità delle dichiarazioni rese da una terza persona.

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà è un documento sottoscritto dall'interessato, concernente stati, qualità personali e fatti che siano a diretta conoscenza di questi, resa secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Per "fatto" deve intendersi un accadimento della vita reale; lo "stato" è riconducibile ad

una particolare posizione giuridica del soggetto; la "qualità" è la condizione che il soggetto può rivestire in rapporto ad altri soggetti. Le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà non possono riguardare il futuro (impegni, intenzioni, ecc.) ma sono relative solo ad eventi passati o presenti.

La dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ha validità solo nei rapporti con la pubblica amministrazione o i gestori o esercenti di pubblici servizi. Chi dichiara il falso è soggetto alle sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia.

La firma deve essere apposta in presenza del dipendente addetto o, se inviata, deve essere unita la fotocopia del documento di identità valido del dichiarante, secondo la normativa vigente.

Nel procedimento edilizio la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio è utilizzata anche per dichiarare la legittimità a richiedere la concessione edilizia o per la presentazione della denuncia di inizio attività.

7.5. Dichiarazione sostitutiva di certificazione

E' la facoltà di ogni cittadino di comprovare con una propria dichiarazione sottoscritta stati, qualità personali e fatti in sostituzione delle normali certificazioni, secondo la normativa vigente in materia.

7.6. L'asseveramento

Ai fini del procedimento edilizio per asseveramento si intende una dichiarazione resa da professionista abilitato, in relazione alla specifica competenza, concernente la conformità edilizia di progetti a leggi, normative e strumenti di attuazione vigenti.

7.7. La ricevuta di versamento

Con la ricevuta di versamento si attesta il pagamento di una somma, se la stessa è quietanzata si attesta inoltre l'avvenuto adempimento di un'obbligazione del debitore verso il creditore.

7.8. La fidejussione

E' una garanzia prestata verso il creditore da un soggetto fideiussore a garanzia dell'adempimento di un'obbligazione altrui (art. 1936 c.c.).

7.9. La convenzione

La convenzione urbanistica è un accordo tra l'amministrazione comunale ed i proprietari delle aree interessate per l'attuazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata o mista.

Suoi contenuti principali:

- la cessione di aree di urbanizzazione primaria e secondaria o la loro monetizzazione , ove previsto, il piano finanziario ed i relativi scomputi, la durata, gli obblighi dei contraenti, le polizze di garanzia fidejussoria, le condizioni per l'esecuzione delle opere, le modifiche ammissibili in variante.

7.10. L'atto d'obbligo

L'atto d'obbligo è un atto unilaterale con il quale un soggetto si impegna ad un dare, a un fare o ad un non fare secondo i principi vigenti in materia di obbligazioni del codice civile. Nel procedimento edilizio l'atto d'obbligo può essere richiesto quale prescrizione o modalità esecutiva del provvedimento abilitativo edilizio, anche nell'ambito di accordi integrativi nel procedimento che ne determinano il contenuto discrezionale.

Qualora con l'atto d'obbligo si creino servitù di qualsiasi natura su beni immobili, lo stesso dovrà essere trascritto e registrato secondo la normativa vigente.

7.11. L'accordo di programma

Esso costituisce uno strumento di coordinamento tra le amministrazioni interessate alla programmazione e realizzazione di opere, interventi o programmi di intervento che coinvolgono vari livelli di governo.

7.12. Verbale di accertamento

Ai fini della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia le autorità ad essa preposte, qualora ravvisino gli estremi di eventuali illeciti, ne danno comunicazione alle autorità competenti (amministrativa e giudiziaria in caso di illeciti penali).

Il verbale di accertamento, ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative, costituisce il presupposto per l'avvio del procedimento.

7.13. Ordinanza

...E' un provvedimento con il quale l'amministrazione crea in capo ad un soggetto od a una pluralità di soggetti obblighi o divieti, imponendo determinati comportamenti.

Nel procedimento edilizio l'ordinanza è lo strumento attraverso il quale si attua la vigilanza (es. ordinanza di sospensione lavori) e si comminano le sanzioni ripristinatorie (es. ordinanza di demolizione e/o ripristino) e pecuniarie (es. ordinanza-ingiunzione).

7.14. Sanzione amministrativa

La sanzione amministrativa, conseguente ad un illecito o ad un mancato adempimento di obblighi derivanti da provvedimenti amministrativi, può essere pecuniaria (cosiddetta oblazione) o ripristinatoria secondo le disposizioni previste dalla legge e dalle normative vigenti.

La sanzione amministrativa pecuniaria quando è preordinata alla sanatoria di opere abusivamente eseguite è corrisposta a titolo di oblazione

7.15. Sanatoria

E' un istituto, straordinario e non ripetibile, di regolarizzazione che, attraverso l'adozione di un provvedimento espresso, sana opere abusive eseguite senza titolo od in difformità da esso a condizione che le stesse siano conformi alle norme urbanistiche ed edilizie sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, fatta eccezione per i casi di cui al precedente art.4 punto 4.4.1.

Ai fini della sanatoria deve essere corrisposta al Comune, a titolo oblativo, una somma di denaro determinata dalla normativa vigente (vedi sanzione amministrativa).

Il rilascio del provvedimento di sanatoria comporta la legittimazione ex nunc, sul piano amministrativo, delle opere abusivamente realizzate, precludendo l'esercizio di ulteriori poteri sanzionatori.

PARTE III
Tipi d'intervento

ART. 8 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

Interventi soggetti normalmente a concessione edilizia e soggetti a denuncia di inizio attività solo qualora detta procedura sia stata stabilita nella pianificazione attuativa e deliberata dall'amministrazione comunale perché ricorrono i presupposti previsti dalla legge. La Dia dovrà essere attivata secondo le procedure previste dalla stessa legge come riportato ai successivi articoli.

Sono considerati interventi di trasformazione urbanistica del territorio, in quanto incidono sulle risorse essenziali dello stesso, così come definite dalla legislazione regionale: risorse naturali, città e sistemi insediativi, paesaggio, documenti, sistemi

infrastrutturali e tecnologici, tutti gli interventi che prevedono, quindi, la realizzazione di edifici, manufatti, opere, sia fuori che dentro terra o in ampliamento fuori dalla sagoma di edifici esistenti, meglio specificati ai successivi punti.

8.1. Nuova edificazione ed interventi ad essa assimilati

Si definisce nuova edificazione:

8.1.1 Nuove costruzioni e sopraelevazioni

La costruzione di nuovi edifici compresi manufatti accessori per autorimessa, depositi, cantine ecc. Nell'area di pertinenza e le sopraelevazioni intese come la costruzioni di interi piani, con la esclusione, dunque, delle aggiunte volumetriche per l'adeguamento di altezze ovvero della ridefinizione delle falde del tetto.

8.1.2. Manufatti leggeri e/o precari

La installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di involucri di qualsiasi genere, quali roulottes, case mobili, camper, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazione, ambiente di lavoro, oppure come deposito, magazzino e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo. Tali manufatti hanno, comunque il carattere edilizio quando sono collegati anche ad una sola delle redi di adduzione e/o di scarico.

8.1.3. Sostituzione edilizia

La demolizione e ricostruzione intensa come riedificazione, previa totale demolizione di un fabbricato preesistente, nei casi in cui non prefiguri la fedele ricostruzione. La demolizione e ricostruzione è equiparata alla nuova costruzione e sarà disciplinata dalle norme della sottozona su cui insiste. La progettazione si porrà l'obiettivo di riqualificare, ricucire ovvero di inserirsi armonicamente nel tessuto urbano preesistente accogliendone ed esaltandone i valori originari.

8.1.4. Ampliamenti

Gli ampliamenti intesi come quel complesso di lavori finalizzato ad ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare e che per le loro caratteristiche vanno oltre quanto definito per la ristrutturazione.

8.2. Urbanizzazioni primarie e secondarie

Sono considerati interventi di urbanizzazione primaria e secondaria le opere così definite dalla legislazione vigente, necessarie per l'edificazione del territorio programmata nei piani urbanistici:

8.2.1. Urbanizzazione primaria

Strade residenziali; spazi di sosta e parcheggio; fognatura; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato.

8.2.2. Urbanizzazione secondaria

Asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, ivi compresi : le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, tossici o nocivi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinanti; impianti cimiteriali.

Sono comprese nell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria le linee di trasporto metropolitane, tranviarie e le altre linee di trasporto a impianto fisso; gli impianti di produzione e le reti di distribuzione di calore-energia, gli impianti di produzione e le reti di distribuzione dell'energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica ed eolica, gli impianti di depurazione destinati ad essere collegati alle reti fognarie anche intercomunali e ai relativi collettori di attribuzione. Inoltre

rientrano nella fattispecie gli edifici assimilati quali : caserme, scuole, ospedali e case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, orfanatrofi e simili.

Le opere possono essere eseguite dal Comune nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche o da soggetti privati, titolari di interventi edificatori nel territorio comunale, qualora gli stessi abbiano concluso accordi formali con l'amministrazione per la realizzazione delle stesse, nelle aree di loro proprietà in stretto rapporto con quelle interessati dai suddetti interventi di edificazione.

8.3. Infrastrutture ed impianti per pubblici servizi

Sono interventi che comportano la trasformazione permanente del suolo attraverso la realizzazione di manufatti, non necessariamente edilizi, per la dotazione dei pubblici servizi che non siano classificabili quali opere di urbanizzazione, quali: depuratori, impianti di sollevamento, centrali telefoniche, tralicci per il trasporto di energia elettrica, torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione ed ogni altro impianto o rete che non rientri negli interventi di cui al punto 8.2.1 ed 8.2.2.

8.4. Depositi e impianti a cielo aperto

Sono interventi che determinano occupazione di suolo per esposizione di merci e materiali o interventi per la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto. Dette trasformazioni rientrano in questa categoria qualora abbiano carattere di permanenza e comportino la trasformazione permanente del suolo. Qualora invece detti interventi abbiano carattere limitato nel tempo, di conseguenza a dimostrate esigenze temporanee oggettivamente quantificabili, o , pur non essendo temporanee, non comportano trasformazione permanente del suolo con opere di tipo edilizio quali pavimentazioni, camminamenti, recinzioni, tettoie, baracche di cantiere, serre legate ad attività agricola, serre o manufatti stagionali in aree urbane, ecc. sono assimilabili alla categoria delle opere non finalizzate all'attività edilizia, di cui al successivo articolo.

8.5. Ristrutturazione urbanistica

E' l'insieme di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 9 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività e subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, in particolare: immobili tutelati d.l.lgs.490/99 (beni culturali - ambientali), l.394/91 (aree protette), immobili soggetti a misure di salvaguardia piani di bacino; immobili per i quali è previsto dalla normativa comunale con carattere storico, culturale architettonico ed estetico (L.R. 52/99 e succ. Art. 4 comma 5°)

Sono da considerarsi interventi sul patrimonio edilizio esistente quelle opere che incidono sulla sagoma, sulla destinazione, sulla migliore fruibilità edilizia degli edifici, nonché gli aumenti di superficie e volume funzionali ad un migliore utilizzo dell'esistente, consentiti dal PRG vigente.

9.1. Manutenzione ordinaria

Attività libera, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore, qualora sia previsto dalla disciplina comunale.

Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

A)-le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari, controsoffitti, infissi);

B)-le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne (intonaci, manto di copertura, infissi, elementi decorativi, parapetti e ringhiere, rivestimenti, canale di gronda e pluviali), sempre che vengano conservate le

caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture oppure siano finalizzate al ripristino di quelle originarie documentate, tipiche dei luoghi o dell'epoca di costruzione del manufatto originario;
C)-le opere necessarie a riparare parti non rilevanti e non consistenti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture, l'intervento non dovra' essere tale da comportare la definizione di adempimenti derivanti dall'applicazione di normative specifiche (contenimento consumi energetici, antisismica, adeguamento tecnico agli impianti ecc.);
D)-le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di servizio ad eccezione degli impianti di smaltimento reflui;
E) interventi in parti comuni degli edifici volti al contenimento del consumo energetico degli stessi ed alla utilizzazione di fonti rinnovabili di energia, secondo le procedure stabilite dal presente regolamento per tale fattispecie d'interventi.

9.2. Manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria in generale, quelli volti a mantenere, nel rispetto dei caratteri storici e artistici dei manufatti sottoposti a tutela, in efficienza gli edifici esistenti, senza determinare modifica della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, incremento delle unità immobiliari e modifica della destinazione d'uso, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobilari..

Nello specifico sono considerate di manutenzione straordinaria:
A)- opere interne alle singole unità immobiliari che modificano l'assetto distributivo senza determinare: incremento di volume, di superficie utile e di superficie non residenziale, cambio della destinazione d'uso, modifiche alle strutture orizzontali e nuovi collegamenti verticali;
B)- accorpamenti di unità immobiliari, scambio di vani e di superfici tra unità immobiliari contigue;
C)- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici (intonaci, rivestimenti, manto di copertura, infissi, elementi decorativi, parapetti , ringhiere, pensiline, canali di gronda e pluviali),quando modificano le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture a meno che non costituiscano ripristino delle caratteristiche originarie, nel qual caso si definisce manutenzione ordinaria come sopra specificato;
D)- opere necessarie a riparare e sostituire parti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture quando l'intervento è tale da comportare l'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica, anti-incendio, a quella per il contenimento del consumo energetico, all'abbattimento del rumore, o quando le opere sono espressamente finalizzate al rispetto delle suddette normative specifiche;
E)- opere necessarie per inserire negli edifici esistenti nuovi impianti tecno-logici compreso:canne fumarie, antenne televisive, caldaie a gas, condizionatori d'aria, centraline per forniture reti o a modificare l'impianto di smaltimento reflui esistente.
Per gli edifici produttivi la realizzazione di impianti finalizzati al ciclo produttivo è da intendersi come intervento di nuova costruzione;
F)- modifiche alle aperture esistenti e limitate nuove aperture finalizzate al miglioramento dei rapporti illuminanti e dell'areazione dei locali abitati ovvero finalizzate al soddisfacimento di particolari requisiti di sicurezza;
Quando le opere sono concomitanti o derivanti da un complesso riassetto interno, non si considerano più come manutenzione straordinaria ma ristrutturazione o restauro, a seconda del tipo d'intervento.
G)- realizzazione di scannafossi, vespai, intercapedini finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli edifici.
H) realizzazione di balconi (secondo la definizione di cui ai successivi articoli).
I) abbassamento solai di soffitte non praticabili derivanti da progetti finalizzati al risparmio energetico; riduzione delle altezze interpiano fino ai minimi consentiti derivanti da specifico finalizzato al risparmio energetico. Tali interventi non devono determinare in nessun caso incrementi di superficie o volume.

E) interventi finalizzati all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con modifica esteriore degli immobili

9.3.- Restauro e risanamento conservativo

Sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo quelli che, pur nell'ambito di opere di adeguamento funzionale, modifica della destinazione d'uso e incremento delle unità immobiliari compatibili, sono fondamentalmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edificio delle sue pertinenze, area esterna vista come ambito di appartenenza; essi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, artistici, e della conservazione materica, nonchè di altri caratteri di interesse storico-artistico e ambientale, adottando le tecniche più appropriate del restauro che dovranno essere espressamente documentate nel progetto. Sono classificati come restauro anche le demolizioni in tutto o in parte di edifici, senza ricostruzione qualora sia documentato opportunamente la totale assenza di valore storico-documentario. Gli interventi di adeguamento igienico funzionali non potranno comportare alcun incremento di superficie utile e volume.

nel restauro, qualora l'analisi filologica lo suggerisca, è ammessa la ricostruzione di parti, intesa come quel complesso di lavori indispensabile per ripristinare caratteristiche funzionali, tecnologiche o storiche della costruzione.

Sulle aree di pertinenza si dovrà intervenire nel rispetto delle preesistenze significative e della configurazione delle aree stesse, anche in funzione della nuova destinazione dell'unità edilizia.

9.3.1. "A" - Restauro monumentale

E' classificato restauro di tipo "A"quello rivolto al recupero di beni architettonici di valore monumentale. Tale restauro comporta il ripristino delle parti alterate o distrutte, l'eliminazione delle aggiunte degradanti e delle superfetazioni che impoveriscono la qualità dei beni, la rimessa in stato originale dei luoghi, a prescindere dal suo uso attuale ma cercando, laddove è possibile, di rimettere in funzione gli usi originari, per quanto adattati alle esigenze del presente. Gli interventi dovranno rispettare tanto l'aspetto esterno dell'edificio, quanto il suo impianto strutturale e tipologico, nonchè tutte le peculiarità stilistiche, le partiture decorative, le caratteristiche tecniche e funzionali originali. Le tecnologie adottate, i materiali, gli elementi costruttivi ammessi saranno solo quelli originali.

Gli interventi di restauro monumentale presumono studi e ricerche preliminari specialistiche da parte di operatori esperti, dalle quali desumere i vincoli, gli indirizzi scientifici dell'operare.

9.3.2. "B" - Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro per il risanamento conservativo degli immobili di particolare interesse storico artistico e documentale definiti tali dal Regolamento Urbanistico si articolano nelle tre seguenti tipologie:

<u>B1 -Risanamento igienico</u>

Sono quegli interventi che nel rispetto dei valori storico documentali dell'immobile intendono recuperare lo stesso agli standard igienici attuali. Le opere dovranno essere tassativamente rispettose degli elementi tipologici, architettonici, artistici, nonchè di altri caratteri di interesse storico-artistico e ambientale, adottando le tecniche più appropriate del restauro, che dovranno essere espressamente documentate nel progetto.

<u>B2 - Risanamento statico</u>

Sono gli interventi tendenti al mantenimento della struttura degli edifici e ad un uso equilibrato della stessa, nel rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e funzionali. Il consolidamento, inteso come intervento di sostegno statico, diretto ad assicurare la stabilità dei fabbricati storici e dei luoghi, rispettandone integralmente la configurazione e la disposizione attuale, è ammesso per i manufatti ed i siti di rilevanza culturale, se esso non comporta modifiche o alterazioni sostanziali delle strutture originarie, se non modifica il loro assetto distributivo e la morfologia generale e particolare delle diverse componenti. Il consolidamento deve essere

effettuato con tecniche e materiali che non interferiscano con il sistema statico dell'impianto originario e non creino trasformazioni chimico fisiche che possano ingenerare processi di degrado dell'intera struttura.

B3 - Risanamento funzionale

Sono interventi atti al rinnovamento funzionale degli organismi interni e finalizzati al mantenimento in uso dell'edificio, nel rispetto delle qualità tipologiche e costruttive, evitando gli interventi di modifica strutturale, sia degli elementi verticali, che orizzontali e di distribuzione, che non siano motivati da esigenze di risanamento statico ed escludendo tassativamente lo svuotamento anche parziale degli edifici.

Tali trasformazioni devono essere informate, quindi, ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare valore; essi sono, inoltre, subordinati al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale

9.4. Ristrutturazione edilizia

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia le trasformazioni del patrimonio edilizio che non sono classificabili come restauro e sono riconducibili alle categorie sotto descritte. Lo strumento urbanistico definirà in quali ambiti e su quali immobili potranno essere applicate dette categorie, con particolare attenzione per quelle che comportano trasformazione sostanziale degli edifici ed incrementi volumetrici, indicando i limiti quantitativi di tali incrementi sulla base degli ambiti e delle caratteristiche del patrimonio esistente.

9.4.1. Ristrutturazione tipo R1

Riorganizzazione funzionale di edifici o parti di essi eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali che non comportino:

- Demolizione né totale né parziale del fabbricato, fatta eccezione per la eliminazione di superfetazioni e senza riutilizzo della volumetria;
- Modifiche alle strutture orizzontali ed alle relative quote di calpestio, salvo quelle strettamente necessarie per la realizzazione o la modifica di collegamenti verticali;
- Modifiche significative agli elementi strutturali verticali ed agli elementi di collegamento verticale;
- Modifiche della sagoma del fabbricato;
- Incrementi di superficie utile, del numero delle unità immobiliari e cambio della destinazione d'uso;
- Incrementi di volume;
- Tamponamenti di logge, tettoie, porticati esistenti, anche mediante semplice apposizione di infissi.

9.4.2. Ristrutturazione tipo R2

Interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici o parti di essi, finalizzati o meno al cambio di destinazione d'uso, compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio e che non comportino:

- Demolizione né totale né parziale del fabbricato fatta eccezione per la eliminazione di eventuali superfetazioni;
- Modifiche della sagoma dell'edificio;
- Aumenti di volume
- Modifiche sostanziali alle strutture orizzontali, agli elementi strutturali verticali ed agli elementi di collegamento verticale;

9.4.3. Ristrutturazione tipo R3

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici che possa comportare gli interventi ammessi dalle categorie r1 ed r2, le addizioni volumetriche a fini igienico-sanitari, per la realizzazione "una-tantum" di servizi igienici, l'adeguamento delle altezze interne di vani abitabili, adeguamenti igienico-funzionali delle coperture non a fini abitativi, la realizzazione di volumi tecnici;

9.4.4. Ristrutturazione tipo R4

Demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella che mantiene intatte le caratteristiche dell'edificio quali sagoma, volumi, area i sedime, con l'utilizzo di materiali uguali o analoghi specificatamente prescritti dallo strumento urbanistico; sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

9.4.5. Ristrutturazione tipo R5

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici, che possa comportare gli interventi ammessi dalle categorie r1 ed r2 oltre agli incrementi volumetrici per il rialzamento "una-tantum" del sottotetto per renderlo abitabile, purchè non si costituiscano nuove unità immobiliari con vincolo di divieto di frazionamento successivo -

9.4.6. Ristrutturazione tipo R6

Interventi di eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, attraverso la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, compresi i piccoli spostamenti di volume, che determinino modifiche di sagoma dell'edificio principale, nell'ambito del 5% massimo del volume complessivo; - il recupero di manufatti precari comunque legittimati quando l'intervento prevede la completa sostituzione del sistema strutturale e/o dei materiali di tamponamento, finalizzata alla loro riqualificazione. Il limite di detti interventi è definito dal prg il quale dovrà individuare; la compatibilità con le varie zone del territorio comunale, con particolare riferimento alle zone agricole ed al tessuto storico, indicando le destinazioni ammesse e le tecnologie costruttive; l'intervento non dovrà comunque configurarsi come ristrutturazione urbanistica, salvo se diversamente definito dal Regolamento Urbanistico:

9.4.7. Ristrutturazione tipo R7

Addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, a fini non necessariamente igienici, per la realizzazione di autorimesse pertinenziali, locali tecnici ed accessori indispensabili per l'adeguamento funzionale di locali non abitativi, salvo quanto definito nel regolamento urbanistico. Sono compresi nella fattispecie gli ampliamenti una tantum previsti dalla normativa sulle zone agricole, per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente, fino ad un massimo di 300 mc e, comunque, entro i limiti dimensionali previsti dallo strumento urbanistico e purchè tali interventi non comportino aumento delle unità abitative: a tal fine si impone il vincolo di non frazionabilità dell'immobile soggetto ad ampliamento. Il R.U. definirà l'ammissibilità di altri tipi di addizione funzionale non classificabili come nuova costruzione.

9.5. Cambio di destinazione d'uso

Si ha mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree di pertinenza quando si passa da una all'altra delle seguenti categorie di attività:

a) residenziale
b) industriale - artigianale
a) commerciale
b) turistico – ricettiva
c) direzionale
f) pubblica o di uso pubblico
g) agricola ed attività connesse
h) parcheggio
i) verde privato

Il mutamento della destinazione d'uso si considera in atto quando si modifica l'uso di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile e comunque non più di mq 30, anche con più interventi successivi.

La destinazione d'uso in atto si presume quella risultante dai precedenti edilizi legittimanti o, in mancanza degli stessi, dalla posizione storica catastale, la quale dovrà essere antecedente al '77 per il cambio di destinazione senza opere ed antecedente al '67 per il cambio avvenuto con opere ad esso funzionali.

In assenza di corrispondente destinazione storica catastale, in assenza di precedenti edilizi legittimanti, hanno validità atti pubblici da cui risulti la descrizione dell'immobile che ne consenta di individuare, localizzazione consistenza e destinazione.

Per gli edifici storici edificati fino al 1942 che non hanno subito oltre quella data trasformazioni edilizie è sufficiente un atto notorio della proprietà attestante la destinazione ante '77.

In assenza del piano comunale delle funzioni, il cambio d'uso senza opere si intende puramente funzionale quando avviene all'interno delle seguenti categorie e qualora la nuova attività non incida sul carico urbanistico della zona:

a) residenziale – direzionale
b) commerciale – artigianale di servizio - turistico ricettiva – direzionale

E' assimilata a tale classificazione la trasformazione di immobili, anche con opere, ad esclusivo uso temporaneo da parte di enti pubblici per attività pubbliche.

Tutti i cambi di destinazione previsti nelle diverse zone del territorio, con o senza opere, devono risultare conformi alle previsioni del PRG.

9.6. Abbattimento barriere architettoniche

Sono tutti quegli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici che privati tesi a rendere visitabili, accessibili od adattabili gli spazi ai disabili a seconda della destinazione d'uso degli stessi e sulla base delle caratteristiche intrinseche definite nell'ambito specifico del presente regolamento.

Gli interventi che non comportino la realizzazione di rampe, ascensori, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici, sono assimilati a quelli di cui al successivo articolo 11.

ART.10. OPERE DI TRASFORMAZIONE SENZA RILEVANZA URBANISTICA

Interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività e subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, in particolare: immobili tutelati D.Lgs.490/99 (beni culturali - ambientali), L.394/91 (aree protette), immobili soggetti a misure di salvaguardia piani di bacino; immobili per i quali è previsto dalla normativa comunale con carattere storico, culturale architettonico ed estetico (L.R. 52/99 e Art. 3.3.2 del presente regolamento).

Sono da considerarsi interventi che non costituiscono trasformazione urbanistica tutte quelle opere che non riguardano direttamente attività edilizia, nonché quelle tese a migliorare la fruibilità degli spazi esterni e pertinenziali degli edifici. Sono assimilate a tali interventi le opere edilizie minori derivanti da specifici obblighi legislativi.

10.1. Opere di modificazione del suolo

Sono le opere di reinterro e scavo non finalizzate alla costruzione e non connesse alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e il consolidamento della stabilita' dei versanti, effettuate dagli enti competenti; sono incluse le opere di prelievo, spostamento, risistemazione e movimentazione di terreno che eccedono la

normali prassi di lavorazione agronomica e che comportano modifiche morfologiche e altimetriche del territorio.

10.2. Opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione

Sono le opere di demolizione di edifici o manufatti non finalizzate alla ricostruzione o alla nuova edificazione. Rientrano in tali interventi la demolizione di manufatti abusivi non sanabili.

10.3. Opere pertinenziali

Sono opere pertinenziali quelle escluse dalla categoria della nuova costruzione riguardanti aree o manufatti legati attraverso un rapporto funzionale all'attività principale

Esse si distinguono:

a) Recinzioni, muri di cinta, cancellate, recinzioni con fondazioni continue;

b) Sistemazioni esterne ed arredo delle aree di pertinenza: pavimentazione, movimenti di terra in genere, nonchè di arredo delle aree di pertinenza con elementi che non costituiscono aumenti volumetrici e che non possano configurarsi quali vani per caratteristiche qualitative e quantitative, come gazebi, pensiline, barbecue, berceau, pergolati, la messa a dimora di alberature; parcheggi per soddisfare gli standards di legge, realizzati all'aperto o interrati o all'interno della sagoma del fabbricato, piscine.

10.4. Costruzioni temporanee.

Le costruzioni temporanee sono quelle destinate a soddisfare esigenze che non abbiano carattere di continuità; esse devono essere costituite da materiali che siano tali da garantire una facile rimozione e riguardare attività a servizio di pubblici esercizi, manifestazioni, impianti sportivi , oppure serre non a servizio di attività agricole. Si considerano costruzioni temporanee quelle autorizzate per un periodo non superiore a mesi sei continuativi, comprese le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

I manufatti precari come sopra definiti possono realizzarsi anche su suolo privato quando derivino da esigenze di interesse pubblico o da esigenze dovute a situazioni di pericolo per la salute ed l'incolumità pubbliche, fatte salve diverse previsioni di zona contenute nel prg. In questi casi i manufatti edilizi non costituiscono volume permanente né in riferimento agli indici di utilizzazione territoriale o fondiario, né in relazione al computo delle volumetrie esistenti.

I manufatti precari a servizio delle attività di pubblico esercizio possono essere installati solo se privi di pareti, se costituiti in materiale facilmente amovibile e possono essere autorizzati solo per il periodo primavera-estate e comunque per un periodo non superiore a mesi 6 (sei)

Le serre stagionali non a servizio di attività agricole possono essere realizzate solo nel periodo invernale a condizione che siano usate solo a detto scopo, non siano saldamente infisse al suolo e siano realizzate in materiale leggero che faccia filtrare la luce. Non rientrano nella categoria di opere temporanee le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati già destinate a vivai o culture pregiate, in quanto sono da considerarsi funzionali ad un'attività e pertanto da assoggettare alle procedure aubilitative.

ART.11. INTERVENTI A CARATTERE NON PRETTAMENTE EDILIZIO

Interventi soggetti a semplice comunicazione e, nei casi previsti dalla normativa di settore, a deposito del progetto e relativo atto di assenso.

Sono tutti quegli interventi che non riguardano attività prettamente edilizia, che non trasformano permanentemente il suolo e sono legate ad eventi od occasionali attività particolari; nonché quelle opere che si realizzano per migliorare la fruibilità e la qualità urbana, sulla base di specifiche normative dettate dai piani di settore.
Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere conformi alle norme e leggi specifiche cui sono sottoposte le aree in cui essi ricadono ed ai piani di settore, sono inoltre subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, in particolare: immobili tutelati D.Lgs.490/99 (beni culturali - ambientali), L.394/91 (aree protette), immobili soggetti a misure di salvaguardia piani di bacino; immobili per i quali è previsto dalla normativa comunale con carattere storico, culturale architettonico ed estetico (L.R. 52/99 e Art. 3.3.2 del presente regolamento).

11.1. Arredo urbano

Sono considerati interventi di arredo urbano quelli eseguiti nelle aree pubbliche, in riferimento alle strade, ai percorsi pedonali e ciclabili, ai parcheggi e alle aree verdi e nelle aree private di interesse pubblico, per localizzarvi manufatti quali: chioschi, gazebi, fontane, statue, panchine, tavoli, illuminazioni particolari, dissuasori di sosta, parapedonali, totem, elementi pubblicitari permanenti, orologi, parchimetri, pensiline per fermata bus, pensiline, cabine e box di servizio pubblico, fioriere, pavimentazioni, recinzioni, messa a dimora di alberature e siepi e taglio di quelle esistenti.

Sono altresì definibili quali opere di arredo incidenti sul decoro la installazione di insegne, di mezzi pubblicitari non permanenti quali striscioni, stendardi, frecce direzionali ed ogni altro elemento a carattere temporaneo e indicante un messaggio pubblicitario.

11.2. Strutture precarie per manifestazioni e similari

Le costruzioni temporanee per attività pubbliche, quali fiere, mostre manifestazioni varie non è soggetta a procedimento abilitativo e soggette solo all'autorizzazione all'uso del suolo. La permanenza di dette opere può essere autorizzata per tempi superiori a quelle di cui al precedente articolo anche in caso di opere destinate a servizio di attività pubblica, seppur gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di pubblico interesse.

Sono assimilate a dette strutture, e quindi escluse da procedimento abilitativo:

1. Le serre di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima al colmo di ml. 2,00, fermo restando il limite massimo dei sei mesi consecutivi
2. Le recinzioni a maglia sciolta delle aree agricole lungo le strade pubbliche finalizzate ad impedire discarica abusiva.
3. Le opere finalizzate all' attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
4. Gli interventi relativi all'uso di fonti rinnovabili di energia e di contenimento energetico quando non modifichino l'apsetto estriore degli edifici.

11.3. Trasformazione di alberature

L'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agricola è soggetto a semplice comunicazione ai sensi della L. 241/90, fatti salvi gli interventi in aree soggette a vincolo o su alberature oggetto di particolari tutele dalla normativa e dagli strumenti di pianificazione comunale.

11.4. Opere provvisionali ed urgenti

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate, senza domanda preventiva le opere da eseguirsi , quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità, tutte le

misure atte a tutelare l'incolumità pubblica e quella degli eventuali occupanti dell'immobile.

Entro ventiquattro ore dall'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al sindaco mediante lettera raccomandata.

Entro e non oltre giorni 15 da detta comunicazione dovrà essere prodotto, a firma di tecnico incaricato, idoneo progetto di adeguamento dell'immobile per il ripristino delle normali condizioni d'uso dello stesso. Il progetto così presentato deve seguire le procedure ordinarie.

CAPO SECONDO

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 12 - Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, alle fronti degli edifici di qualunque natura esse siano, a sua cura e spese, previo avviso ai proprietari:

a) tabelle indicanti il nome delle vie od altri spazi pubblici;
b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
c) numeri civici;
d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegno per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuarne il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

ART. 13 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco che la potrà concedere, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, e della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità. Occorrerà autorizzazione per:

a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura, per qualsiasi destinazione che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
b) creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
d) apertura al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
e) Spese pubbliche;
f) impianti per servizi pubblici di trasporto;
g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili;
h) mezzi di trasporto (roulottes, rimorchi, barche etc.) destinati a lungo stazionamento in sedi stradali o comunque pubbliche, ed in tal modo da costituire limitazione o intralcio alla circolazione pedonale o veicolare.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stapilite dalla legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o una tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonché la modalità e le prescrizioni che devono essere osservate sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare licenza, stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno 10 gg. prima della scadenza una nuova domanda facendo riferimento alla documentazione precedentemente presentata, indicando la possibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere una nuova licenza.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nella licenza senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardino la costruzione medesma e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

Le autorizzazioni, tanto a tempo indeterminato quanto temporanee, saranno in qualunque momento revocabili senza indennizzo ma soltanto a seguito di restituzione di quella parte di canone corrispondente al periodo di mancato utilizzo, qualora le stesse risultino in contrasto con l'interesse pubblico. In tal caso, il Sindaco, comunicherà il provvedimento di revoca assegnando congruo termine per la sua esecuzione; ed in caso di inadempimento provvederà alla esecuzione dei lavori d'ufficio ai sensi dell'art 22.

Analoga facoltà compete al Sindaco nel caso di opere installate senza autorizzazione o in difformità, dopo la scadenza della stessa.

ART. 14 - Passi Carrabili

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento allo scopo di entrare negli stabili o uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costruzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di ripristinare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso deve svolgere.

La costruzione è subordinata al pagamento della tassa come da apposita delibera consiliare.

ART. 15 - Manomissioni del suolo stradale

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici, senza autorizzazione del Sindaco per qualunque ragione ed in particolare per:

a) piantare pali;
b) immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;
c) costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito della cauzione da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

ART. 16 - Edifici pericolanti

Quando un edificio o una parte di essi minacci pericolo, il proprietario e gli occupanti hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco, e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

Il Sindaco, ricevuta notizia, che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità; qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio, o dalla parte di esso, che minaccia rovina assegnando un congruo termine.

Sono fatte comunque salve le facoltà spettanti al Sindaco ai sensi dell'art. 153 del T.U. 4-2-1915 N. 148. Legge Comunale e Provinciale.

ART. 17 - Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza provvedendo nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri ogni volte che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie e spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed agli affissi, alle tinteggiature, alle verniciature, alle docce, canali e pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

In caso di inosservanza alle disposizioni del presente articolo, il Sindaco ha facoltà di ingiungere ai proprietari o usufruttuari dell'immobile, l'esecuzione dei lavori, fissando a tale scopo, un congrue termine. Decorso tale termine, e qualora i lavori non siano stati completati o non siano stati effettuati a regola d'arte, il Sindaco, previa diffida ai contravventori, ha facoltà di disporre l'esecuzione dei lavori d'ufficio, ai sensi dell'art. 22.

ART. 18 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della legge 1-6-1939 N. 1089 sull'obbligo della denunzia alla Autorità competente da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico, (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.); il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenga utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

ART. 19 - Tutela delle bellezze naturali

Salvo quanto disposto dall'art. 6, n. 1 lett. M, nelle zone soggette a vincolo per le tutele delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo oltre quello del presente regolamento.

ART. 20 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale

Tutto ciò che costituisce la decorazione architettonica degli edifici o degli immobili in genere, per i quali è intervenuta notificazione ai sensi della legge 1-6-1939 N. 1089, tanto dall'esterno quanto dall'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, canini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne ed altro, facenti parte della architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco oltreché della Soprintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, anche se infissa od aderente ad edifici non notificati ai sensi della legge sopracitata.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili regolarmente autorizzati, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calche che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti, le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ovvero opere d'arte in genere, senza autorizzazione de Sindaco.

CAPO TERZO

OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

ART. 21 - Estetica degli edifici

Tutte e fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove debbono sorgere e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici.

Il Sindaco ha la facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti ovvero stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.

ART. 22 - Portici

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio (Art. 40 della legge 17-8-1942 N. 1150).

La larghezza minima dei portici non dovrà essere a metri 3,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a metri 4,00 dal piano marciapiede; in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata all'imposta.

ART. 23 - Marciapiedi

Nei centri abitati del territorio Comunale, i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni, prospicenti ed adiacenti alle vie e piazze pubbliche, sono tenuti a sostenere la spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Tale spese è obbligatoria anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto della spesa suindicata fra i vari proprietari sarà fatto in proporzione alla lunghezza dei prospetti delle rispettive proprietà, assegnando a ciascun proprietario la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini e finestre a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della suddetta spesa sarà fatta eseguendo i criteri coi quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio, in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto i proprietari aventi finestre sulla strada o piazza, ma altresì ai proprietari di case o appartamenti sui cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicenti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie, ecc., dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a cm. 80 e dall'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

ART. 24 - Apposizioni di insegne, mostre, inferriate, vetrine

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, anche provvisori, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco, che ha facoltà di negarla, in considerazione delle esigenze del traffico e della viabilità, o delle caratteristiche estetiche o architettoniche dell'edificio e degli edifici circostanti.

In caso di riparazioni o modificazioni del piano stradale che richiedano temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessare dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato quando a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità. E' fatto salvo il disposto dell'art. 16 del vigente Regolamento Comunale di Polizia Urbana.

ART. 25 – Apposizioni di cartelli ed oggetti di pubblicità

E' vietato senza autorizzazione del Sindaco, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

E' vietata l'esposizione senza l'autorizzazione di cui sopra di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelli di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, su prospetti e sui fianchi delle case prospicenti piazze, piazzali, aree presso Chiese e monumenti e sulle piazze monumentali.

Sono del pari vietate senza autorizzazione l'apposizione e l'affissione di cui al comma precedente su muri e su decorazioni architettoniche delle chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico ed artistico nonché sulle mura e sulle porte della città.

Per la pubblicità mediante cartelloni sui pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco, che sarà accordata quando risulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie che l'estetica della località non resti in alcun modo turbata.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i premessi saranno rilasciati rispettivamente dal Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Per le località dichiarate di interesse paesistico, la relativa autorizzazione potrà essere rilasciata subordinatamente al nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

CAPO QUARTO

NORME EDILIZIE, IGIENICHE E COSTRUTTIVE

ART. 26 - Aggetti e sporgenze degli edifici

a) Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede, a m. 4,50 se ne è priva, e le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro, quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale.
Quando le persiane dei piani superiori non siano a scorrimento, dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

b) I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per le gronde alla fiorentina per le quali deciderà la Commissione Edilizia.

c) I lampioni e le lampade fisse nelle vie e piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a mt. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti. Sotto i portici potranno essere collocati a m. 2,20. Le lampade e le lanterne mobili dovranno essere collocate ad altezza non inferiore a m. 2,20 e dovranno essere rimosse appena spente o rialzate alle altezze prescritte per i lampioni e le lampade fisse.

d) Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre nell'altezza superiore potranno sporgere cm. 20. Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri metalli idonei, non dovrà sporgere oltre cm. 5.

I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow-windows) semplici o multipli sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze e nelle strade larghe almeno m. 10,00 e potranno sporgersi dal filo dell'allineamento stradale di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in progetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazioni, cucine, bagni ecc., non potranno sporgere più di 1/15. In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i metri 2 50 mentre per gli altri aggetti no npotrà superare m. 1,50. Inoltre la lunghezza delle costruzioni in aggetto aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potrà superare complessivamente, in ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativamente al costruendo edificio.

Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3,50 se la via o la piazza è munita da marciapiede e l'aggetto è contenuto entro il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede; altrimenti dovrà essere non minore di m. 4,50.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a m. 2,20.

Le tettoie e le pensilini dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quant'altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato; se hanno coperture a vetri dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Il Sindaco stabilirà caso per caso le prescrizioni per qualità e natura dei materiali in relazione all'architettura degli edifici, e per la forma, la sporgenza ed ogni altro particolare.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

e) Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe m. 6,00 almeno.

Nelle piazze o strade munite di marciapiede le tende, loro appendici e loro meccanismi non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2 20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotti i m. 2,20 salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località ed al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aereazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolumni dei portici.

In tal caso le tende debbono essere uguali per materia forma, colore e decorazione ed avere i meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento che dovranno essere approvati dal Sindaco.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico-artistico, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

f) Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade ecc. dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retromarciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.

g) Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.

h) La possiblità di costruire balconi, aggetti, tende ecc. aggettanti su spazi pubblici non costituisce un obbligo per l'Amministrazione comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.

ART. 27 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale, purché:

a) l'arretramento non sia inferiore a m. 3,00;
b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore a m. 12,00 comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dai confini laterali o zone di distacco;
c) venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti cieche prospettanti la zona arretrata.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale, ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustifiato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile; in tal caso l'arretramento di m. 3,00 o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al filo stradale.

ART. 28 - Cortili

Si definiscono cortili: gli spazi interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati dai muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi, e sui quali prospettano facciate di vani di abitazione.

Negli edifici di nuova costruzione è vietata la formazione di nuovi cortili ed in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare, i cortili dovranno corrispondere alle seguenti norme generali, mentre per quanto attiene il loro dimensionamento dovranno essere osservate le norme particolari di ciascuna zona.

1) le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile; altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti delle dimensioni che degli ambienti che vi si possono prospettare.
2) I balconi in nicchia, sui quali si aprono le finestre o porte-finestre dei vani abitabili, saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la lunghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,00; l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,50.
3) Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno, sia per realizzazione di cortili pensili, il dimensionamento potrà avvenire separatemente per ciascuna sezione.
4) Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo delle altezze raggiungibili.
5) L'altezza massima delle pareti delimitanti i cortili potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti, purché ciascun arretramento non sia minore di 1/2 della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.
6) Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire un'adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa; inoltre il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle porte finestre superiori alla copertura stessa e prospicenti il cortile.

I locali così ricavati sotto la copertura o che da questa prendano aria e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione; eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.
In particolari casi di destinazione potrà essere consentita la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale, e comunque in tutti quei casi in cui ciò è consentito da altri Regolamenti o da Leggi.

7) Eventuali nuove costruzioni all'interno dei cortili, anche se esistenti, debbono soddisfare a tutte le norme del presente Regolamento, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento dei costili che vengano a crearsi in conseguenza, nonché l'osservanza del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, estesi all'intero lotto ed alle costruzioni già esistenti.

8) I cortili non adibiti a giardino, dovranno essere pavimentati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

9) Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione sarà equiparato ai cortili, per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento.

ART. 29 - Chiostrine

La costruzione di pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle i forni e le officine emananti esalazioni nocivi e moleste, e purché non siano vietate dalle prescrizioni di zona.

Nei nuovi edifici, salvo piani particolareggiati ci zona, sarà vietata la formazione di chiostrine.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto, per la sua intera superficie e nella parte inferiore in comunicazione con la via o con i cortili, a mezzo di una canalizzazione avente superficie non inferiore a mq. 4,50 con il lato minore non inferiore a mt. 1,50.

La canalizzazione e la chiostrina dovranno essere facilmente accessibili, pavimentate e munite di apposita fognatura per lo scolo delle acque, e mantenute perfettamente pulite.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza della chiostrina	Lato minimo	Area
— Fino a mt. 12	mt. 3,50	mq. 13,15
— da mt. 12 a mt. 18	mt. 4	mq. 16
— da mt. 18 in più	mt. 4.50	mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurate dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

Nelle chiostrine non possono essere permesse rientranze di perimetri, né balconi.

ART. 30 - Zona a distacco

Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte fra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati uno dall'altro; esse vengono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà, ai sensi dell'art. 1° delle disposizioni di attuazione del P.R.G. Approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale N° 64 del 27-4-1971 e N° 292 del 30-11-1971.

Le fronti delle zone di distacco sulle pubbliche vie tra due edifici, debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o recinzioni, costruite decorosamente e con criteri architettonici unitari, anche se la zona di distacco appartenga a più proprietari.

ART.31 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà

Le aree dei cortili di edifici confinanti appartenenti a proprietari diversi, possono essere sommate per costruire insieme lo spazio che dovrebbe essere necessario come se si trattasse di un unico cortile sul quale prospettano edifici di un unico proprietario, purché venga conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale, da trascrivere sui registri ipotecari, con l'intervento del Comune e tale che essa non possa essere rinunciata, né modificata, né estinta senza il consenso dell'autorità Comunale. Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle chiostrine ed alle zone di distacco.

ART. 32 - Divisione tra giardini, cortili, chiostrine

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti di cui all'art. 43, la divisione tra giardini, cortili, passaggi laterali, dovrà essere realizzata con un muretto, purché di altezza non superiore a mt. 0,90.

Qualora pur dovendo gli edifici distare dal confine, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo, fermo restando, le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguirne la costruzione, potrà essere realizzata anche con un muro limitatamente all'altezza ed alla lunghezza consentita.

Nelle zone nelle quali è invece possibile realizzare gli edifici anche sul confine di proprietà la divisione potrà essere realizzata anche con un muro, della altezza comunque non superiore a mt. 1,50 restando però in facoltà d ichi ne ha interesse, rialzare tale muro solo quando costruisca sul confine e limitatamente all'altezza dell'edificio da costruire.

Le suddette altezza saranno misurate dal piano di campagna; in caso di dislivello, tra due proprietà confinanti, esse saranno misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.

Nelle chiostrine anche se risultanti da convenzione legale, non potrà essere realizzata alcuna separazione apparente.

ART. 33 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie e piazze sia pubbliche che private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90 rivestito in pietra naturale od artificiale od altro materiale idoneo al rivestimento, e sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa, in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Anche le aree fabbricabili, quando siano a confine con il suolo pubblico, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, qualora nel frattempo non sia stata iniziata la costruzione, dovranno essere recinte, sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno da solida rete metallica, tesa su paletti di ferro a T dell'altezza minima di m. 1,20 distanti tra loro al massimo m. 2,00 infissi su solidi muretti, (intonacati e coloriti) dell'altezza non inferiore a cm. 15 dal piano marciapiede e, se il terreno da recingere è più alto dalla quota di questo, il tutto debitamente verniciato.

Dette aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente coltivate a giardino od orto e seminate a prato, secondo le caratteristiche della zona, in modo da creare, sia pure provvisoriamente, piccole zone verdi.

Le aree scoperte ad eccezione dei cortili, di superficie inferiore a mq. 100 che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate con aiuole e vialetti.

Inoltre dovrà curarsi che i giardini, i cortili, gli orti, le aiuole ecc. siano sistemati in modo da assicurare il convoglimento e lo smaltimento delle acque, in modo da impedire qualsiasi ristagno od impaludamento.

ART. 34 - Illuminazione

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in caso di comprovata impossibilità il Sindaco potrà autorizzare la deroga a questa norma.

Tale autorizzazione perde efficacia con il cessare dell'impossibilità.

ART. 35 - Provvista dell'acqua potabile

Ogni abilitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficiale Sanitario.

La provvista dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzare l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco dovrà accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

ART. 36 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Non è permesso il getto di nuove fondazioni di edifici in un terreno che abbia servito come deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido ed insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Quando il suolo, sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazione, materiali idrofughi proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

Il pavimento del piano terreno, qualora non soprasti un locale interrato o seminterrato, e non siano previste particolari soluzioni, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40 le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche o in cotto.

Qualora il piano di campagna risulti inferiore a quello dei torrenti, la edificabilità sarà determinata in accordo con l'autorità Comunale, in relazione, al sistema di smaltimento dei rifiuti, nonché alla salubrità degli ambienti.

ART. 37 - Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili

Tutti i vani destinati ad **abitazione**, comprese le cucine temporanea o permanente, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) essere illuminati ed areati direttamente dalla strada o da cortili, zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/9 della superficie del pavimento del vano con un minimo di mq. 1,80. Nei seguenti casi si potrà avere:

	Frazione	Minimo
— abitazioni rurali	1/10	mq. 1,50
— vani sottotetto	1/10	mq. 1,50
— vani seminterrati per abitazione temporanea	1/9	mq. 1,80

Le dimensioni saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Quando la superficie necessaria è realizzata con due o più aperture separate, ciascun vano non dovrà avere dimensioni inferiori alla metà dei minimi sopra stabiliti. Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si troverà di sotto di m. 0,60 misurato a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

2) Avere un'altezza minore di m. 3,00 per il piano terreno e m. 2,80 per gli altri piani superiori. Per i mezzanini purché destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2,50 mentre per i vani sottotetto o sotto terrazza, anche se per abitazione permanente, potrà aversi un'altezza media di mt. 2,80 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 2,40.

Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assu-

merà la media fra quella del piano di imposta e quella del colmo dell'intradosso.
Per i soffitti a travi o travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

3) Avere una larghezza di m. 2,00, una superficie minima di m. 8,00 ed una cubatura di almeno mc. 22; qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di almeno mc. 8,00 per ogni fanciullo fino ai 10 anni e mc. 12 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 22 per ambiente, mentre per le camere da letto un minimo di mc. 36.

4) La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si venga ad ottenere ambienti per superficie, cubatura od alteza che non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.
Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 3,00 e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione, a condizione che:
   a) L'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,30.
   b) La cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18 con il lato minore non inferiore a m. 3,00.
   c) La superficie del soppalco non superi 1/3 della superficie del vano da soppalcare.
   d) La superficie illuminante ed areante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'areazione e la illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso.
   e) La profondità netta massima, misurata da 1 piano delle finestre, non superi quattro volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti.
   f) Non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed areazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art 50. Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui l'art. 52.

ART. 38 - Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui all'art. 49, tuttavia, qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 3,00 ed una cubatura di mc. 9 ed essere priva di finestre purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di un'apertura della superficie non inferiore a mq. 4 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato art. 49; qualora cucina in alcova abbia una finestra della superficie inferiore a mq. 1,00 od addirittura ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di camino e di acquaio.

L'acquaio dovrà essere di materiale idoneo e dotato di acqua potabile corrente (salvo che non sia assolutamente possibile provvedervi) con scarico delle acque di rifiuto.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di

tiraggio adeguata per ricevere i gas di combustione e le esalazioni della cucina.

I camini ed i caminetti a legna, devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

Le pareti delle cucine dove sono posti gli apparecchi dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di m. 1,50.

ART. 39 - Corridoi

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,20 se principali e di m. 1,00 se di servizio ed essere ben ventilati anche se indirettamente.

ART. 40 - Servizi igienici

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di gabinetto-bagno costituito da vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia; per le camere affittate separatamente dovrà aversi almeno un gruppo gabinetto-bagno ogni 5 camere o frazioni di esse, situato allo stesso piano delle camere.

I negozi ed esercizi pubblici in genere dovranno essere provvisti almeno di un gabinetto a loro servizio esclusivo costituito da vaso e lavabo. L'accesso al gabinetto dovrà avvenire per il tramite di un disimpegno areato, anche se indirettamente.

I vasi delle latrine debbono essere in porcellana o di altro materiale idoneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capaci di scaricare almeno 8 litri di acqua per volta; il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi di porcellana o di altro materiale idoneo, la vasca da bagno o la doccia potrà essere collocata nello stesso gabinetto od in locale separato.

Le case alle quali sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente, dovranno essere munite di deposito dell'acqua rifornito da pozzi o cisterne.

Non si potrà accedere al gabinetto direttamente da nessun ambiente, se non per il tramite di disimpegni, corridoi o similari.

Gli ambienti destinati a gabinetto potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di m. 0,85.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento; anche i pavimenti dovranno essere impermeabili e a superficie liscia e lavabile.

Le pareti che dividono i gabinetti dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore di cm. 10.

I gabinetti dovranno essere ben illuminati ed areati direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre, la cui luce netta non sia inferiore a mq. 0,80 aprentesi su strada, cortili, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

In casi particolari e quando vengano adottati idonei accorgimenti tecnici, potrà essere consentita la ventilazione forzata con impianti e sistemi da approvare dall'Amministrazione Comunale.

I bagni, privi di vaso, potranno essere areati anche indirettamente.

Le materie fecali dei gabinetti dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi nei costruiti secondo le prescrizioni dell'art. 59.

I gabinetti dovranno essere sistemati nell'interno delle case ed ancor più specificatamente, nell'interno dell'alloggio.

ART. 41 - Scale

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala della larghezza non inferiore a m. 1,00; qualora la superficie coperta superi i mq. 3,50 ma sia inferiore a mq. 5,00, potrà eseguirsi ancora una scala unica purché la sua larghezza non sia inferiore a m. 1,60 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben areate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq 1,00 per ogni ripiano, ed aprentesi su strade, cortili, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Solo per vecchi edifici a più piani fuori terra, la illuminazione potrà avvenire a mezzo di lanterna e controlanterna a vetri, aventi una superficie pari almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di apertura per la ventilazione, con superficie non inferiore a mq. 0,10 per ogni metro cubo di vano scale compreso l'ingresso al piano tereno, ma comunque non mai inferiore a mq. 2,00. Qualora l'illuminazione e l'areazione avvenga con lanterna e controlanterna il pozzo tra le rampe delle scale non dovrà avere superficie inferiore a mq. 1,20 con nessun lato inferiore a cm. 60 che dovrà essere lasciato libero e vuoto.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'areazione avvenga dalle finestre nelle pareti, che dalla lanterna dovrà predisporsi al piano terreno, generalmnete in corrispondenza del portone o del cancello, una bocca d'aria eventualmente realizzata da una soprapporta a vastistass in modo da assicurare un ricambio dell'aria nel vano scale, lento ma continuo.

In casi particolari negli appartamenti unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale potrà essere ridotta a cm. 80 e la illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione gabinetti, bagni e corridoi ecc.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora esistano particolari disposizioni più ristrettive di Legge o di Regolamento.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbano servire più appartamenti.

Solo in appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, potrà essere permessa la costruzione di scale in legno; ma in tal caso dovrà essere particolarmente curata la visibilità delle varie parti del legno.

Le pareti del vano scala e degli ascensori debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 26 se in muratura e cm. 13 se in cemento armato.

Le rampe ed i pianerotti devono avere una propria struttura portante.

Dalla gabbia scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentmente dal tipo e dal materiale usato pe rla copertura.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc., o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per tutti gli edifici aventi altezza maggiore di m. 24, ogni scala deve essere provvista di una colonna montante in tubo di ferro zincato di mm. 50 derivato direttamente dall'acquedotto stradale; su detta condotta deve essere installato nell'atrio un gruppo con attacco UNI per autopompe Vigili del Fuoco e dai piani 2° e 4° e 6°, ecc. fuori terra, devono essere derivati idranti UNI da mm. 45 corredati di tubo e lancia custoditi entro cassetta con sportello in vetro delle dimensioni di cm. 50 x 35.

ART. 42 - Locali seminterrati e interrati

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanea (laboratorio, cucina, locali di servizio ecc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 49 abbiano:

a) i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei;
b) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza;
c) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

Per i locali adibiti ad autorimesse o cantine, sia singole che condominiali sarà consentita un'altezza utile non inferiore a m. 2,50. Le autorimesse dovranno comunque essere conformi ai regolamenti vigenti dei Vigili del Fuoco.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso che siano destinati a cinema, teatri, autorimesse, magazzini ecc. dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione e l'illuminazione dovrà essere fin quanto possibile naturale, ottenuta mediante feritoie od aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata, e potrà essere integrata da quella meccanica.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere, oltre i prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine, e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta il deflusso diretto.

ART. 43 - Locali a piano interrato

I locali posti al piano terreno ed adibiti a negozi, botteghe artigiane, uffici, laboratori dovranno avere un'altezza minima di m. 3. Qualora tali locali siano adibiti a rimesse pubbliche dovranno essere conformi alle norme impartite dai Vigili del Fuoco.

Art. 44
EMISSIONI IN ATMOSFERA

Nei riguardi dell'ambiente esterno gli insediamenti dovranno garantire l'assenza di emissione di sostanze nocive, verificando la portata delle canne di esalazione ed effettuando il controllo delle emissioni, a garanzia della purezza dell'aria e del corretto smaltimento dei gas di combustione; a tal fine sarà necessario effettuare il controllo della combustione degli impianti termici, oltre che al fine del contenimento energetico, anche per garantire la salubrità dell'aria; per garantire la salvaguardia dell'ambiente esterno ed al fine di evitare l'inquinamento termico dell'aria dovrà essere effettuato il controllo della temperatura di uscita del fumo per gli impianti di climatizzazione.
Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonchè gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo, inalterabile, resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore. Sono, altresì, da porre a distanza non inferiore a cm.16 da qualsiasi travatura o tavolato o altra struttura infiammabile e dovranno essere isolati con controcanna creando una intercapedine di almeno cm.3. Le canne fumarie dovranno, inoltre, essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza ed i rivestimenti devono essere a sezione costante fino alla sommità degli edifici ed essere tinteggiati con gli stessi colori delle facciate.
E' vietata la collocazione di caldaie e la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri, relativamente alle facciate principali e quelle prospicienti viabilità e spazi pubblici; essi potranno essere localizzati sulle facciate tergali o, comunque, secondarie, adottando soluzioni idonee di inserimento nel contesto architettonico della costruzione.
Negli edifici multipiano, per l'evacuazione con tiraggio naturale dei fumi, possono essere utilizzate canne collettive ramificate, purchè tutti gli apparecchi collegati siano a tiraggio normale ed alimentati dal medesimo combustibile, del medesimo tipo e con differenze di potenzialità che non superino il 30%.Le canne fumarie centralizzate devono avere un andamento perfettamente rettilineo e verticale, non subire restringimenti o variazioni di sezione, essere dotate alla sommità di un comignolo; inoltre i canali di fumo che uniscono le caldaie alla canna centralizzata devono immettersi nel condotto secondario immediatamente sopra l'elemento deviatore; non si possono avere più di cinque immissioni, corrispondenti a sei piani, quindi nel caso di edifici più alti occorre realizzare più canne collettive; nel caso si debbano avere due immissioni per piano si devono utilizzare speciali canne fumarie collettive la cui sezione contenga due condotti secondari e due condotti separati. L'altezza minima al di sopra dell'imbocco dell'ultimo apparecchio nel condotto secondario fino al comignolo deve essere pari a m. 3.
In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, [salvo le deroghe previste dall'art.5 comma 9 del D.P.R. 412/93 da adottarsi secondo le tecniche e le modalità di cui allo stesso articolo.]
Gli apparecchi a tiraggio forzato non possono allacciarsi alla canna fumaria collettiva ma devono avere una canalizzazione singola, con camino esterno all'edificio.
I comignoli devono rispettare non solo i parametri estetici dell'edificio e della zona in cui si inserisce, ma garantire il corretto smaltimento dei fumi; essi devono avere una dimensione almeno doppia rispetto a quella del camino o della canna fumaria collettiva in cui sono inseriti, devono essere conformati in modo che non vi penetrino pioggia, neve o volatili e devono funzionare anche in caso di vento di ogni direzione ed inclinazione.
Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

In alternativa a tale tipo di scarico potranno essere adottati altri accorgimenti consentiti dalle norme igieniche vigenti.
Negli edifici esistenti, dove sia impossibile creare un tubo di scarico sul tetto, si dovrà fare in modo da attivare una maggiore ventilazione dei locali, anche attraverso il posizionamento sulla finestra di una elettroventilatore che dovrebbe essere messo in funzione contemporaneamente agli apparecchi di cottura al fine di diminuire la possibilità di formazione di monossido di carbonio.
Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n.10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412. Il progetto dell'impianto di riscaldamento , ai sensi dell'art.28 della L.10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L.46/90.
Le emissioni in atmosfera delle attività produttive dovranno rispondere ai requisiti di cui alla vigente legislazione in materia ed essere autorizzati dalle competenti autorità in materia.
Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, all'ARPAT, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale, nei suoi poteri di autorità preposta alla tutela della salute pubblica."

Art. 45
Scarico delle acque reflue

45.1 Smaltimento acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue provenienti da qualunque organismo edilizio deve avvenire attraverso impianti distinti per le acque bianche, per le acque nere e per quelle saponose, qualunque sia il sistema di smaltimento finale a cui recapitano detti reflui.
Gli impianti interni all'edificio dovranno essere realizzati in modo da garantire durata, facilità di manutenzione ed assenza di esalazioni gradevoli.
Ogni edificio deve essere dotato di impianto per lo smaltimento delle acque adeguato quantitativamente e qualitativamente al tipo di refluo, che garantisca resistenza e durata al fine di non provocare, nel tempo, fenomeni di inquinamento incontrollato del territorio e problemi igienico-sanitari alle funzioni insediative presenti.
Il corretto smaltimento delle acque reflue dovrà essere verificato effettuando il controllo della portata delle reti di scarico, garantendo agli organi preposti alla vigilanza la possibilità d' ispezione e di verifica della qualità degli scarichi.
Particolare attenzione dovrà essere posta alla ventilazione delle reti ed alla protezione degli insediamenti dalla produzione di odori sgradevoli derivanti dalle attività di scarico.
Le condutture interrate delle acque reflue devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
Nei nuclei abitati dotati di fognatura comunale, lo scarico dovrà essere autorizzato dal competente ufficio comunale secondo le modalità previste nel regolamento fognario, se adottato, e comunque previa autorizzazione all'allacciamento rilasciata dal suddetto ufficio.
Qualora la fognatura comunale recapiti presso un impianto di depurazione tutte le acque di rifiuto devono essere convogliati in detta fognatura, attraverso il sistema di smaltimento ritenuto più idoneo dal soggetto gestore dell'impianto, fatte salve le competenze della ASL in materia.
Nelle località servite da pubblica fognatura che non recapita presso un impianto di depurazione lo scarico delle acque dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dall'Ente preposto alla gestione del corpo ricettore finale, attraverso idonei impianti di smaltimento dotati di idonei pozzetti disoleatori e pozzetti d'ispezione prima della immissione nella rete pubblica.
Nelle località sprovviste di pubblica fognatura si dovrà provvedere alla realizzazione di un sistema di fitodepurazione, compatibilmente con le caratteristiche dei terreni di pertinenza o, in alternativa, si dovrà predisporre un sistema depurativo adeguato per lo scarico sul suolo o in acque superficiali, nel qual caso dovrà essere inserito un pozzetto a valle per la verifica dei parametri relativi alla qualità dello scarico (L.319/76 e L.R. 5/86).
Dovrà in ogni caso essere rispettata la normativa vigente in materia di autorizzazioni allo scarico ed in merito alle distanze da fonti di approvigionamenti di acqua per civili e nei casi di dispersione sul suolo per sub-irrigazione dovrà essere documentata la qualità del disperdente, corredando il progetto di apposita relazione geologica. (D.P.R. 336/88)

45.2. Smaltimento acque meteoriche

L'impianto di smaltimento delle acque dovrà garantire la funzionalità per dimensionamento e struttura, dovrà assicurare tenuta alle portate massime senza creare inconvenienti igienici agli edifici ed i materiali dovranno garantire la durata nel tempo.
Le acque meteoriche dovranno possibilmente essere raccolte in apposita cisterna per il loro riuso nelle attività presenti nell'insediamento.
In caso di impossibilità a realizzare la raccolta delle acque meteoriche, le stesse dovranno essere convogliate nella fognatura pubblica delle acque bianche o, in assenza di questa, nella rete indicata dall'ufficio tecnico comunale.
Le calate potranno essere interne o esterne al fabbricato, purchè si armonizzino nel contesto per forma e materiali e siano quindi anch'esse oggetto di progettazione. La parte finale dello scarico, nel caso l'edificio si prospetti su suolo pubblico, dovrà comunque risultare interna alla facciata per l'immissione in fognatura.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dotato di pozzetti di ispezione installati all'estremità inferiore di ogni "calata" ed ubicati possibilmente all'interno della proprietà privata per la verifica da parte degli organi di vigilanza che non siano stati introdotti in dette canalizzazioni altri tipi di acque di scarico.
I pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture in pozzetto finale d'ispezione deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque di rifiuto di qualsiasi altra provenineza: la confluenza delle acque piovane con altre acque di rifiuto potrà avvenire solo a livello del pozzetto finale d'ispezione qualora la fognatura comunale non sia a canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.
Nel caso di aree impermeabilizzate adibite a parcheggio di autoveicoli per un numero superiore a 20, si dovranno prevedere idonei pozzetti disoleatori che dovranno essere tenuti in perfetto stato di manutenzione.

45.3. Smaltimento reflui provenienti da insediamenti produttivi

Tutte le attività che producono reflui provenienti dal ciclo produttivo dovranno essere dotate di impianto di depurazione o convogliare i propri reflui in idoneo impianto adatto alla depurazione di reflui industriali.
Gli scarichi dovranno essere conformi per impianto e per qualità e quantità del refluo alla normativa in vigore, oltre che alle particolari norme igienico-sanitarie dettate dalla ASL competente in relazione alle attività.
Nei piazzali annessi ad attività produttive ed utilizzati come spazi accessori per lo svolgimento dell'attività, dovranno essere predisposti idonei pozzetti di decantazione e di ispezione prima della immissione nel corpo ricettore, per la verifica, da parte degli organi competenti, che non vi sia presenza di materie inquinanti sul suolo trasportate dalle acque meteoriche nel sistema delle acque bianche.
A tale scopo è indispensabile la raccolta delle acque meteoriche definibili di "prima pioggia" ed il loro trattamento nell'impianto di depurazione; le acque di raccolta delle acque meteoriche da confluire nell'impianto di depurazione dovranno avere canalizzazioni separate dal resto dei piazzali.

45.4. Prestazioni e caratteristiche dei sistemi di depurazione

Sia le fosse bicamerali, sia quelle tipo Imhof, sia gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
La capacità minima delle fosse biologiche è di mc.0,50/ab equivalente.
La capacità della prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione e digestione dei fanghi, deve essere di volume pari al doppio di quello di ciascuna camera successiva.
L'altezza del liquido non deve mai essere inferiore a m.1,50.
I dispositivi per afflusso e l'efflusso dei liquami e di comunicazione tra una camera e l'altra devono essere realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovescio, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm.10, opportunamente prolungati così da pescare almeno cm.40 al di sotto del livello del liquido.
Le pareti ed il fondo devono essere in mattoni pieni e malta cementizia dello spessore di almeno cm.20, oppure calcestruzzo armato e intonacato e dotato di chiusini in c.a.
Possono essere utilizzati manufatti prefabbricati in c.a. compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo di almeno cm.15.
Le fosse devono essere realizzate in aree esterne ai fabbricati e devono essere poste ad almeno 1,00m. di distanza dalle fondazioni degli edifici; il terreno circostante deve essere isolato con idonei prodotti impermeabili dalle sedi di allocamento del manufatto depurativo.
Le caratteristiche tecniche delle strutture depurative ed annessi da rispettare sono dettate dal Regolamento d'Igiene adottato dal Comune in conformità alle direttive regionali in materia.
In assenza dei Regolamenti d'Igiene e Fognario sopra richiamati si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale in materia, oltre alle direttive dei soggetti gestori degli impianti di depurazione pubblici e del servizio igiene pubblica locale.

ART. 46 - Concimaie

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune; per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle leggi sanitarie 27-7 1934, N. 1265 e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dall'autorità competente; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a mt. 25 dalla casa di abitazione dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell'Ufficiale Sanitario, in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea e si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza, venga ridotta, oppure, quando sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che per la sua costruzione e per la sua sicurezza del funzionamento offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

ART. 47 - Ricoveri per animali

Non sono ammessi nel centro abitato del Comune e nelle zone di espansione quando verranno urbanizzate.

E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al disopra dei medesimi.

Quando ciò non sia assolutamente possibile, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il Tecnico Comunale, potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, che però non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata, ove si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di mt. 3.

E' altresì vietato costruire i solai delle stalle quando esse formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

Qualora fosse consentito adibire i locali sopra la stalla ad abitazione (purché solo diurna), fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente, dovrà essere interposto uno strato di cemento, o di altro materiale impermeabilizzante.

In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza a mt. 10 dalla pubblica via, salvo diversa prescrizione del P.R.G. e leggi e regolamenti dei decreti ministeriali 1-4-1968 N. 1404 e 2-4-1968 N. 1444, né recare molestia alcuna alle abitazioni vicine.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato; l'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di mt. 3, la cubatura dovrà essere di almeno mc. 22 per

ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera o di almeno mc. 15 per ogni capo bestiame minuto.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestra a wasistass.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocati fuori del ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate degli ovili, porcili, pollai ecc., mediante tramezzi in muratura fino al soffitto. Non dovranno avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre e dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabili e con pavimenti lavabili a balze pure lavabili di altezze non inferiori a mt. 2. Anche questi ultimi ambienti devono risultare separati dalle stalle a mezzo di diaframmi alti fino al soffitto.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38 costruito con mattoni a cemento e reso impermeabile o 25 cm. se in calcestruzzo.

Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a mt. 1.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aereazione allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'autorità comunale e ciò anche per le località e ricoveri nei quali fino all'entrata in vigore del presente regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

ART. 48 - Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggo o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamento o da prescrizioni di pubblica sicurezza.

In particolare:

a) per gli alberghi valgono le norme di cui al regolamento 24-5-1925 N. 1102 e successive modifiche;
b) per gli edifici per riunioni o spettacoli pubblici valgono le norme del decreto ministeriale 15-2-1951, N. 16 e successive modifiche;
c) gli impianti sportivi dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato Olimpionico Italiano ai sensi del decreto legge N. 302 del 2-2-1939 convertito in legge 2-6-1939 N. 39 e successive modifiche;
d) per la costruzione di mattatoi e macelli si debbono rispettare le disposizioni contenute nel decreto legge 3-8-1890 N. 7045 e del decreto legge 20-12-1928 N. 3298 e successivi;
e) le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione deposito e vendita di olii minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del decreto ministeriale 31-7-1934 e successivi.

Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario o dalla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

ART. 49 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole o loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'ispettorato del lavoro, competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza in conformità dell'art. 40 del regolamento d'igiene del lavoro approvato con R.D. 14-4-1927 N. 530 e successivi.

In ogni caso, ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno 10 mc. ed una superficie di almeno mq. 2.

I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazione dei mobili, macchine, impianti fissi.

Inoltre dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, come previsto dalle norme di P.R.G.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smantimento dei rifiuti, resi innoqui ed inodori, osservando le norme che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello d'Igiene impartiranno caso per caso.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27-4-55 N 547 e successive.

Gli edifici da adibirsi all'esercizio di industrie o artigianali non potranno essere costruiti che in località all'uopo destnate dal P.R.G. e con l'osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria o artigianale consentito e previsto.

E' inoltre in facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

ART. 50 - Deposito- Magazzini

I muri avranno intonaci lisci ed imbiancati preferibilmente a calce; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari, fino alla altezza di m. 1,80 dal pavimento dovranno essere verniciati o realizzati con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante e facile lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica.

L'Illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco caso per caso per magazzini o laboratori speciali adibiti a lavorazioni maleodoranti o putrescenti o comunque dannose o moleste.

ART. 51 - Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole e censite come tali al Catasto, alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Le case rurali, oltre alle norme del presente Regolamento dovranno corrispondere alle seguenti:

a) ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto tale che ognuna serva per non più di tre persone;

b) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare;

c) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli. Per tali usi, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari;

d) i tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi, ed in genere ogni parte che compone l'edficio, devono essere mantenuti in modo conforme alle esigenze della abitabilità, dell'igiene, della pulizia;

e) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno dieci mc. per ogni individuo ricoverato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente la rinnovazione dell'area dall'esterno.
E' vietato destinare al ricovero di persone, le tettoie, i porticati, i pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dalla pioggia, dalla umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna;

f) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni epoca dell'anno al fine di permettere il normale accesso del medico e della autoambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti delle case a seguito di eventuali incendi;

g) ogni podere o casa rurale ove si eserciti la coltura dell'ortaggio dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura od in calcestruzzo, rivestita in materiale facilmente lavabile o disinfettabile ed alimentata da acqua di buona qualità. che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso.
Dovrà altresì essere provvista di un'apposita stanza ben pulita ed areata, per il deposito momentaneo, per la cernita e la sistemazione commerciale dei prodotti.
E', in ogni caso, proibito l'annaffiamento dell'ortaggio con acque luride e con materie fecali umane;

h) nelle case coloniche, le finestre delle cucine e di locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche.
Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso all'esterno, dovranno avere la stessa protezione.
Le stalle, le concimaie, i depositi di materiali di putrefazione, debbono essere periodicamente disinfettati nei mesi da Aprile a Novembre compresi.
Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di cinquanta metri dalle abitazioni. debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi;

i) le pareti della cucina, delle latrine, dei bagni e dei locali in cui si allevano i bachi da seta, debbono essere tinteggiate con latte di calce almeno una volta all'anno.

l) Il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire dall'Ufficio Sanitario o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento.
Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai, etc., che all'imperfetto funzionamento ed alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

ART. 52 - Norme generali di buona costruzione

Coloro che dirigono ed eseguono i lavori di costruzione o modificazione di edifici, devono provvedere sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e riescano solide.

E' vietato costruire sul ciglio ed al piede dei dirupi, sul terreno franoso o comunque atti a sconscendere su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura. E' tuttavia consentito costruire edifici su appicchi di roccia compatta, purché venga lasciata adeguata banchina tra il ciglio del dirupo ed il piede degli edifici.

Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del R.D. 16-11-1939 N. 2229 e successive modifiche relative all'accettazione dei leganti idraulici e dall'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice od armato.

Nell'impiego di strutture in cemento armato precompresso, dovranno osservarsi le norme approvate dal Capo Provvisorio dello Stato con decreto 20-11-1947 N. 1516 e successive modifiche.

Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei LL.PP.

Sono vietate le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite da travi di legno e tavole, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei VV. del Fuoco, in occasione di mostre od esposizioni.

Le condutture e gli impianti elettrici dovranno corrispondere alle prescrizioni di sicurezza dell'Associazione Elettrotecnica Italiana.

ART. 53 - Materiali vecchi

Nella costruzione di nuovi edifici nel riattamento di quelli esistenti e nei rinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnistrati, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere materiali igroscopici e non ben puliti.

ART. 54 - Fondazioni

Quando sia possibile le fondazioni debbono poggiare su roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali denudata del cappellaccio, ovvero sul terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di eterogenea struttura, si debbono adottare quei mezzi atti a garantire un solido appoggio alle fondazioni, oppure questi saranno costituite da una platea generale di calcestruzzo cementizio.

Le fondazioni saranno preferibilmente formate da calcestruzzo cementizio e saranno separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili di asfalto o di isolante in genere, per impedire l'ascesa della umidità.

ART. 55 - Murature

I muri esterni degli edifici di nuova costruzioneo riattati, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità. Tale spessore al grezzo non dovrà mai essere inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni o di calcestruzzo, e a cm. 38 se di pietrame.

Per i gabinetti, i corridoi, i bagni e per i locali che in genere non sono abitati, neppure temporaneamente, potranno ammettersi spessori minori, purché siano impiegati materiali che assicurino caratteristiche non inferiori agli spessori di cui sopra.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, tenendo comunque presente che nella loro formazione dovrà sempre usarsi malta cementizia od idraulica.

Nelle strutture di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati; inoltre ad interasse non superiore a m. 1,00 dovrà essere eseguito un doppio ricorso di mattoni pieni dello spessore non inferiore a cm. 12, di larghezza pari a quella del muro, oppure, sempre della stessa larghezza del muro, una fascia di calcestruzzo cementizio dello spessore non inferiore a cm. 20.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, si deve tener conto nei calcoli dell'azione del vento, come pure si dovrà garantire che il carico unitario, su di essi insistente, mantenga il giusto rapporto con il carico di rottura del materiale più debole impiegato.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene.

In tutti gli edifici, ad ogni ripiano ed al piano di gronda deve eseguirsi un telaio cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza del muro su cui poggiano ed avere un'altezza minima di cm. 20 anche se il solaio ha spessore minore ed opportunamente armati e staffati.

I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nel periodo di gelo, in quei periodi nei quali la temperatura si mantiene per molte ore al disotto di zero gradi centigradi.

Quando invece si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché, alla cessazione del lavoro, vengano adottati i provvedimenti d'uso comune per difendere le murature dal gelo.

ART. 56 - Intonaci

Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestiti di altri materiali idonei e consentiti, dovranno essere intonacate.

Saranno consentiti gli intonaci a gesso negli ambienti per civile abitazione esclusi i bagni, cucine e gabinetti.

Qualora vi siano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere a rendere i muri perfettamente asciutti, impegnando, se del caso materiali idrofughi idonei.

Tutti gli appartamenti ad uso di abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente ritinteggiati, compresi gli infissi interni, ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infettive.

ART. 57 - Rifiniture interne

Le tinteggiature, le stoffe e le carte impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere sostanze nocive vietate dal R.D.L. 7-1-1923 N. 76 (norme relative all'impiego delle materie coloranti nelle stanze alimentari e negli oggetti d'uso) e successivi.

ART. 58 - Pavimenti

Tutti i locali comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.

I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

ART. 59 - Solai e balconi

I solai dovranno sempre comprendere una struttura portante.

I solai del tipo in cemento armato o del tipo misto in laterizio e cemento armato, debbono essere resi solidali con le murature a mezzo del cordolo di cui all'art. 70. Le travi in ferro dei solai a voltine o a tavelle, dovranno poggiare sul suddetto cordolo per almeno 2/3 dello spessore del muro.

I piani in aggetto dei balconi dovranno essere di pietra o di cemento armato o con travi di ferro; i lastroni dei balconi, sporgenti oltre cm. 20 dovranno essere sostenuti da solidi medaglioni di ferro o di di pietra o di cemento armato.

I solai ad suo abitazione dovranno essere calcolati per sopportare un carico utile accidentale secondo quanto previsto dalla legge N. 1086 del 5-11-1971 nelle sue norme di attuazione e successive varianti.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.

Tali prescrizioni valgono anche per il caso di restauro di balconi esistenti.

ART. 60 - Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve in cotto, con lastre di ardesia naturale od artificiale, od anche altri materiali purché accettati dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi, il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura mista con laterizio e cemento armato.

I tetti dovranno essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

In caso di copertura a terrazzo la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tale bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitare l'ostruzione.

Nei locali abitabili, sotto terrazza o sotto tetto, dovrà essere costituita una intercapedine che può essere anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; essa dovrà essere ventilata e non inferiore a mc. 20 di altezza realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente igroscopici.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in maniera tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Nei centri abitati la pendenza del tetto non potrà essere superiore a quella prevista dalle norme di P.R.G.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto, saranno separati da tramezzi in muratura; i vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno mt. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

E' assolutamente vietato l'uso di paglia, legno, od altri materiali infiammabili per la copertura del tetto.

ART. 61 - Isolamento acustico

L'isolamento acustico dei locali, pur non essendo obbligatorio l'uso di materiali speciali, deve essere curato dai costruttori con idonei accorgmenti tecnici e materiali opportuni salvo l'obbligo nelle zone in cui sono previsti dalle norme di P.R.G.

ART. 62 - Ascensori e montacarichi

Le norme per la costruzione, la installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e dei montacarichi sono regolate dal D.L. 31-8-1945 N. 600 modificato dal D.L.C.P.S. 30-6-1947, N. 627 e seguenti.

Per l'installazione di ascensori e montacarichi si deve richiedere l'autorizzazione prevista dalla legge con apposita domanda in carta legale, corredata dal progetto, relazione e calcoli relativi a dispositivi di sicurezza (legge 24-12-1942, N. 1415 e seguenti).

CAPO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 63 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17-8-1942 N. 1150, a decorrere dal trentesimo giorno della pubblicazione dell'Albo comunale stabilita dall'art. 62 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3-3-1934 e s.m.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento rimane abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di Regolamenti in vigore, che siano contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

ART. 64 - Riduzione di opere in conformità del regolamento

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento, le opere di cui appresso dovranno essere rese conformi alle prescrizioni di cui agli articoli a fianco riportati, rimuovendole e sostituendole, modificandole o completandole secondo i casi:

a) insegne e mostre dipinte sui muri o cartelli (Art. 36)
b) muri di cinta e loro coperture (Art. 45)
c) edifici privati da intonaco e tinteggiatura (Artt. 71 e 72)
d) edifici aventi la copertura priva di canale di gronda (Art. 57)
e) balconi in legno (Art. 74)
f) tende aggettanti sullo spazio pubblico (Art. 38)
g) vetrate e persiane girevoli verso l'esterno ad una altezza inferiore di mt. 4,50 se la strada è privata di marciapiede e di m. 2,80 se esistente (Art. 38).
h) imposte delle porte e delle botteghe a piano terreno che si aprono all'esterno verso il suolo pubblico (Art. 38)
i) finestre o lucernari di sotterranei, prive di protezione (Art. 49)
l) stalle tinteggiate in colore bleu oltremare (Art. 62)
m) pozzi, fosse biologche, bacini chiarificatori (Art. 59)

Le opere di cui alle lettere a, e, f, g, h, m, dovranno essere approvate dal Sindaco, seguendo la medesima procedura prevista per la richiesta di nuove opere.

Qualora i lavori di riduzione delle opere in conformità del presente Regolamento non siano ultimati entro un anno dalla data della sua entrata in vigore il Sindaco con ordinanza, e sentita la Commissione edilizia, disporrà per l'esecuzione d'Ufficio a spese degli inadempienti ai sensi dell'art. 22 lett. m); salvo che prima dello scadere del termine sia stata richiesta ed ottenuta una proroga dal Sindaco, che la potrà concedere a suo giudizio, sentito il parere della Commissione Edilizia.

ART. 65 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento

Le opere che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, anche se risultano in contrasto con le norme del Regolamento stesso, permangono valide purché i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro un anno dalla data della licenza.

Da eventuali lottizzazioni già autorizzate, le cui previsioni siano in contrasto col P.R.G. si intendono decadute per la parte non attuata, salvo l'adeguamento al P.R.G.

ART. 66 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali alla suddetta data non sia stata rilasciata la licenza, saranno esaminate in base al presente Regolamento e pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

ART. 67 - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti saranno autorizzati alle seguenti condizioni:

a) che l'edificio da ampliare o sopraelevare non sia malsano o fatiscente o soggetto a demolizione per l'attuazione del P.R.G. o per il successivo art. 91;

b) che e opere da eseguire e le unità immobiliari in ampliamento e sopraelevazione siano perfettamente conformi al presente Regolamento;

c) che l'edificio ampliato e sopraelevato sia nel suo insieme conforme alle norme del presente Regolamento e del P.R.G.

Per un periodo di tre anni dall'approvazione del P.R.G. sono concesse, una tantum, per miglioramenti igienico-funzionali, piccole sistemazioni per edifici residenziali che non superino i due piani esistenti alla data di adozione del P.R.G. (esclusi quelli eventualmente ricadenti in zone A e C), con eventuale aumento di volume non superiore al 10% di quello esistente. Per stabilimenti industriali e laboratori artigiani anch'essi esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse piccole sistemazioni con ampliamenti limitati alla realizzazione di miglioramenti igienico-funzionali con aumento eventuale di volume non superiore al 10% dell'esistente entro il limite massimo di 500 mc., purché rimanga almeno 1/3 di superficie scoperta del relativo lotto di pertinenza.

In entrambi i casi è ammessa deroga alle distanze dai confini stabilita dalle norme per le singole zone.

ART. 68 - Manutenzione, riparazione, trasformazione e ricostruzione di edifici esistenti

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente Regolamento, o che pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazone, anche se sostanziale che non adeguino gli edifici stessi alle norme del presente Regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica od archeologica, purché i lavori siano autorizzati dalla competente Sovrintendenza ai Monumenti.

La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, dovrà essere eseguita in piena conformità del presente Regolamento. La ricostruzione è comunque subordinata al rilascio della licenza.

ART. 69 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche

Nel caso di edifici dichiarati antigienici dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario di procedere alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espriopriazione per pubblica utilità oppure da fare eseguire di Ufficio i lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma facenti parte di un edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, compatibilmente allo stato esistente ed all'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

ART. 70 - Nuovi edifici in rapporto ad altri esistenti

Quando in applicazione del presente Regolamento o del P.R.G. i costruendi edifici debbono essere distanziati dai confini laterali o tergali, se a seguito di licenze concesse precedentemente alla entrata in vigore del presente Regolamento, gli edifici confinanti sono stati costruiti sul confine, il Sindaco ha facoltà di autorizzare la costruzione del nuovo edificio, in appoggio a quelli già esistenti, in modo che il nuovo edificio ed il preesistente non presentino pareti cieche sul confine.

Analogamente, per i nuovi edifici che per Regolamento o P.R.G. dovrebbero essere realizzati in arretramento dal filo stradale, ma che debbano sorgere lungo strade esistenti sulle quali si è già costituito un determinato carattere edilizio, **potrà** essere consentito l'allineamento con gli edifici già esistenti.

ART. 71 - Valore di esproprio

Nel caso che uno o più immobili, conseguentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento o del P.R.G. siano soggetti a demolizione, sia parziale che totale, per un calcolo del loro valore ai fini dell'esproprio sarà fatto riferimento alle condizioni di fatto dell'edificio alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico dal quale ne deriva l'esproprio e la demolizione.

Pertanto tutte le migliorie, gli ornamenti, i restauri, gli ampliamenti o sopraelevazioni, eseguiti dopo l'entrata in vigore del suddetto strumento urbanistico, anche se debitamente autorizzati con regolare licenza di costruzione, non verranno valutati.

CAPO VII
LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE

ART. – 72
LA QUALITA' EDILIZIA ED AMBIENTALE

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, improntato su un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi, tutti gli interventi disciplinati dal presente Regolamento dovranno conformarsi a requisiti di ecocompatibilità e di biocompatibilità.
Gli interventi dovranno porsi l'obiettivo di raggiungere una qualità urbanistico-edilizia che consenta la realizzazione di spazi e fabbricati adeguati alle esigenze biologiche dell'uomo ed al sistema ecoambientale.
La qualità è, pertanto, l'elemento saliente della progettazione e dovrà imprimere ad ogni argomento, anche tradizionale della stessa, un nuovo approccio verso uno sviluppo del territorio rivolto da una parte al rispetto dell'ambiente in termini di compatibilità ambientale, al risparmio energetico ed al recupero di energie rinnovabili, dall'altra al comfort dell'abitare e, quindi, ai bisogni biologici dell'uomo.
Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile i nuovi edifici dovranno dotarsi di una **certificazione ambientale**, che attesterà la corrispondenza delle opere realizzate agli obiettivi di qualità posti alla base della progettazione.
La certificazione ambientale costituirà parte integrante del certificato di abitabilità o agibilità ed in assenza della stessa, in conformità alle più recenti normative nazionali e regionali, gli edifici non potranno essere alienati.
Per ottenere la certificazione ambientale dovranno essere soddisfatti i requisiti relativi alle aree tematiche derivanti dalle strategie di sviluppo sostenibile indicate negli strumenti di pianificazione comunale vigenti.
Le valutazioni dei progetti e la verifica delle opere ai fini di quanto sopra verranno effettuate sulla base dell' apposito Regolamento allegato alla presente norma.
I Requisiti relativi alla certificazione ambientale dovranno essere cogenti per gli edifici di nuova costruzione nelle zone individuate dal Regolamento Urbanistico.
Nelle altre zone gli stessi requisiti possono dare diritto ai premi edificatori non solo nel caso di nuove costruzioni, ma anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

ART. 73
IL SISTEMA REQUISITO/PRESTAZIONE

Il raggiungimento di obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

I requisiti, articolati nell'ambito delle aree tematiche individuate dagli strumenti urbanistici, diventano riferimento obbligatorio per gli obiettivi da assumere nella progettazione.
Le prestazioni definiscono, invece, le condizioni di soddisfacimento del requisito e si ottengono, facendo riferimento alla normativa vigente, qualora esistente, alle norme tecniche europee in materia, nonché alle Linee Guida Regionali ed il relativo Manuale per l'Edilizia Sostenibile.
Al fine di valutare il livello di qualità degli interventi di trasformazione del territorio comunale, ai requisiti vengono attribuiti dei pesi e dei punteggi.
Il raggiungimento di un livello di qualità superiore a quello obbligatorio, può far scattare gli incentivi previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di sviluppo sostenibile.
Il peso del requisito costituisce l'elemento su cui l' Amministrazione deve porre particolare attenzione in quanto rappresenta proprio l'incidenza di ogni particolare problematica rispetto alla realtà locale.

ART. 74
STRUMENTI DI PROGETTAZIONE E VERIFICA DELLA QUALITÀ

Le schede tecniche di progettazione
Allo scopo di individuare i particolari requisiti e le corrispondenti prestazioni vengono prodotte idonee schede di progettazione come strumento attuativo dello specifico Regolamento. Esse dovranno rappresentare uno strumento di supporto alla scelte progettuali ed, allo stesso tempo, strumento di agile verifica delle prestazioni da parte dei soggetti preposti.
Le schede progettuali sono caratterizzate dalla descrizione dei requisiti e contengono un punteggio a seconda del peso del requisito sull'intera progettazione; esse contengono, inoltre, sia gli elementi tecnici di supporto alla progettazione, che quelli necessari per la verifica finale dell'opera.
A fine lavori il direttore dei lavori dovrà certificare la soddisfazione dei requisiti in riferimento ai materiali, ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.
Le schede possono essere aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio competente.
La modifica dei pesi spetta, invece, all'Organo politico competente all'approvazione del regolamento.

Gli elaborati obbligatori di progettazione
La progettazione dovrà contenere specifici elaborati redatti appositamente per la verifica della qualità dell'intervento; detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione secondo i modelli prodotti dall'Ufficio comunale competente.
Gli elaborati indispensabili per la valutazione dei progetti e delle opere sono i seguenti:

- "La Tabella per l'analisi del Sito" propedeutica alla nuova costruzione da cui derivano le valutazioni inerenti l'impostazione del progetto,
- Il "Repertorio dei dati sulla Qualità" – fascicolo riepilogativo delle schede adottate, dei punteggi calcolati, dei dati di progetto.

- Il "Bilancio" e relativa "Certificazione Energetica", contente la previsione di fabbisogno energetico, i dispositivi per la riduzione dei consumi e l'eventuale ricorso a fonti rinnovabili di energia.
- il "Il Fascicolo del Fabbricato", riportante il percorso della costruzione dal progetto al rilascio dall'abitabilità, contenente tutte le certificazioni, tutti gli estremi degli atti abilitativi.
- Il "Libretto di Manutenzione e Manuale d'Uso del Fabbricato" elaborato, che può far parte del Fascicolo del Fabbricato, contenente il programma di manutenzione redatto in fase di progetto edilizio e una scheda, da compilare ed integrare, dove vengono riportate le manutenzioni effettuate secondo il cronoprogramma di progetto e tutte le variazioni fatte al fabbricato nel corso della vita dello stesso.

Lo specifico "Regolamento sulla Certificazione Ambientale" può stabilire livelli di progettazione differenziati a seconda del tipo d'intervento e definire, di conseguenza, il numero ed il tipo di elaborato obbligatorio a garanzia del funzionamento ottimale del processo di qualità delle costruzioni – in fase di progettazione, di costruzione e di uso nel tempo.
Anche gli elaborati obbligatori di progettazione sono aggiornabili periodicamente con semplice determinazione dirigenziale, in quanto non contengono specifiche discrezionali, né hanno un carattere normativo, ma rappresentano semplici elementi di supporto alla progettazione.

Organi tecnici di verifica della qualità
I progetti edilizi per i quali è obbligatoria la certificazione ambientale e quelli che la vogliono ottenere per la corresponsione dei premi edificatori dovranno essere sottoposti a valutazione da parte di specifica figura professionale competente in materia.
La valutazione dovrà esprimersi con un parere ed un punteggio secondo il sistema di calcolo stabilito dall'apposito Regolamento comunale.

ART. 75
DEROGHE AI PARMETRI URBANISTICO EDILIZI

Al fine di favorire soluzioni di Architettura bioclimatica, tecnologicamente efficienti, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc.

- Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento della superficie coperta dell'edificio.

Per ricorrere allo scomputo delle suddette parti dell'edificio dai calcoli urbanistici, la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica del "Bilancio Energetico" dell'edificio, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati e relativi ai punti precedenti, assicurano un contributo energetico superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente
Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione e aerazione degli ambienti che vi si affacciano, secondo le norme regolamentari e sanitarie vigenti.
Ai fini del calcolo delle volumetrie urbanistiche, delle superfici coperte e della Sul sono esclusi, inoltre, i seguenti extra spessori:

- .La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 30 cm., comprensivi di eventuali intercapedini vuote fino ad un massimo di 6 cm. Nel caso di "pareti ventilate" è ammessa un'intercapedine vuota fino ad un massimo di 3 cm. Si deve comunque evidenziare la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico.
  Dovranno in ogni modo essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati, e dalle strade previste da leggi e regolamenti.
- La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano sino ad un extra spessore massimo di 15 cm ad interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico). Le stesse modalità sono applicate alle coperture praticabili. Nel caso di tetto verde o di tetto ventilato l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.

Le presenti norme si applicano compatibilmente con la salvaguardia delle facciate di valore storico artistico ed ambientale.

Il presente Regolamento è stato adottato con delibera Consilliare n. 34 del 14-2-1975, controllata senza rilievi con decisione n. 10906 del 17-3-1975, ed approvato dalla G.R.T. con deliberazione n. 7351 del 24-9-1975.

Il Regolamento stesso è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni 15 consecutivi dal 13-11-1975 al 28-11-1975.

Campi Bisenzio lì 29-11-1975.

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to Girolamo Angora)

IL SINDACO
(F.to Liberto Roti)

E' COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE.

Campi Bisenzio, lì.....

IL SEGRETARIO GENERALE

VISTO: IL SINDACO