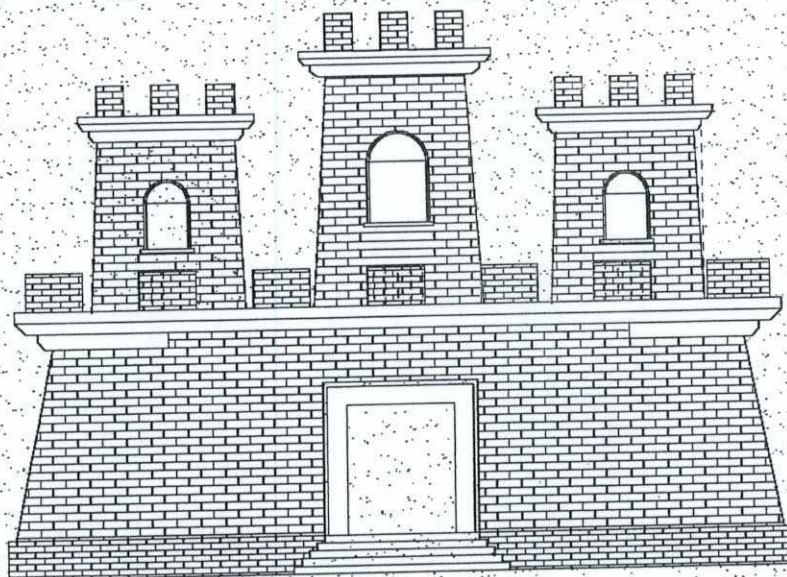


Comune di Civitaluparella (Chieti)



CRD

REGOLAMENTO EDILIZIO

I Tecnici :
Arch. Nerio Menna e Arch. Pietro Tatò .



Il Segretario Comunale :

Il Sindaco :

Delibera di adozione n. 25 del 11-06-2000
Pubblicazione all'Albo pretorio dal 12-06 al

MEMORANDUM FOR THE RECORD

(Date)

TO: [Name] FROM: [Name]

RE: [Subject]

[Main body of text, containing the details of the memorandum, including background information, actions taken, and recommendations.]

cc: [List of recipients]

APPROVED: [Signature]

DATE: [Date]

[Additional notes or footer information]

SOMMARIO

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- ART. 1 Ambito di applicazione - finalità - efficacia
- ART. 2 norme di riferimento
- ART. 3 definizione - identificazione delle tipologie d'intervento e delle opere di attività edilizia

CAPO II° - ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - AUTORIZZAZIONE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- ART. 4 procedure per il rilascio degli atti "concessori"
 - 4.1) opere ed attività soggette a concessione.
 - 4.2) opere ed attività soggette ad autorizzazione.
 - 4.3) opere ed attività soggette a denuncia di inizio attività
 - 4.4) opere ed attività soggette a relazione asseverata
- ART. 5 opere ed attività non soggette a concessione o denuncia d'inizio di attività o autorizzazione
- ART. 6 opere e lavori eseguibili d'urgenza
- ART. 7 domanda di concessione edilizia
- ART. 8 documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione
- ART. 9 procedure per il rilascio della Concessione edilizia
- ART. 10 documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Autorizzazione
- ART. 11 procedure per il rilascio delle Autorizzazioni.
- ART. 12 documenti ed elaborati tecnici a corredo della Denuncia di inizio attività
- ART. 13 procedure per la Denuncia di Inizio Attività
- ART. 14 procedure per il rilascio del Certificato Urbanistico Edilizio

CAPO III° - COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA E DETERMINAZIONI

- ART. 15 Commissione Urbanistico - Edilizia
 - 15.1) composizione
 - 15.2) attribuzioni
 - 15.3) funzionamento
- ART. 16 Concessione edilizia
 - 16.1) rilascio
 - 16.2) carattere
 - 16.3) oneri concessori
 - 16.4) ritiro
 - 16.5) pubblicità
 - 16.6) Concessione edilizia in deroga
- ART. 17 validità della concessione - autorizzazione - denuncia di inizio attività
- ART. 18 varianti al progetto

CAPO IV° - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

- ART. 19 inizio ed ultimazione lavori
- ART. 20 direttore dei lavori e costruttore
- ART. 21 ordine di cantiere e sicurezza

- ART. 22 occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- ART. 23 visite di controllo e modalità
- ART. 24 norme particolari per i cantieri edilizi

CAPO V° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- ART. 25 competenze ed attribuzioni
- ART. 26 determinazione interventi abusivi e variazioni essenziali
- ART. 27 opere realizzate senza titolo o in totale difformità
- ART. 28 decadenza della concessione - proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- ART. 29 repressione degli abusi
 - 29.1) su aree assoggettate a particolari vincoli
 - 29.2) norme generali
- ART. 30 parziale difformità dalla concessione
- ART. 31 opere in assenza o in difformità di denuncia di inizio attività, autorizzazione
- ART. 32 sanzioni amministrative
- ART. 33 annullamento della concessione
- ART. 34 utilizzazione abusiva di costruzioni

CAPO VI° - ABITABILITÀ' ED AGIBILITÀ'

- ART. 35 documenti e procedure per il rilascio dell'abitabilità e agibilità
- ART. 36 annullamento o revoca di autorizzazioni comunali
- ART. 37 inabitabilità e inagibilità

TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO - EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, DI IGIENE E TUTELA AMBIENTALE, SICUREZZA, VARIE, CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I° - DEFINIZIONI EDILIZIE

- ART. 38 definizioni edilizie

CAPO II° - PRESCRIZIONI TECNICO - EDILIZIE PER L'ABITABILITÀ

- ART. 39 classificazione dei locali
- ART. 40 requisiti minimi degli alloggi e dei locali
- ART. 41 altezza dei vani
- ART. 42 piani interrati
- ART. 43 piani seminterrati
- ART. 44 sottotetti
- ART. 45 requisiti di abitabilità - Illuminazione e ventilazione
- ART. 46 parametri edilizi e distanze fra fabbricati

CAPO III° - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

- ART. 47 isolamento dall'umidità
- ART. 48 risparmio energetico
- ART. 49 isolamento acustico
- ART. 50 classificazione delle acque - scarichi acque
- ART. 51 impianti idrici
- ART. 52 impianti: protezione antincendio, trasporto ed utilizzazione gas
- ART. 53 impianti elettrici
- ART. 54 impianti termici

CAPO IV° - IGIENE E TUTELA AMBIENTALE

- ART. 55 salubrità del suolo
- ART. 56 costruzioni rurali
- ART. 57 esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

CAPO V° - NORME DI SICUREZZA

- ART. 58 prescrizioni costruttive
- ART. 59 prescrizioni antisismiche
- ART. 60 prescrizioni antincendio
- ART. 61 autorimesse
- ART. 62 rinvio a leggi particolari

CAPO VI° - NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE - VARIE

- ART. 63 superamento barriere architettoniche
- ART. 64 marciapiedi e porticati
- ART. 65 spazi scoperti
- ART. 66 recinzioni e cancelli
- ART. 67 uscite dalle autorimesse e rampe
- ART. 68 elementi aggettanti
- ART. 69 intercapedini
- ART. 70 coperture
- ART. 71 depositi di materiali
- ART. 72 locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani
- ART. 73 cassette per corrispondenza

CAPO VII° - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI, ARREDO URBANO E URBANIZZAZIONI

- ART. 74 manutenzione edifici
- ART. 75 tinteggiature e rivestimenti
- ART. 76 elementi di arredo urbano
 - 76.1) decoro urbano
 - 76.2) mostre, vetrine ed insegne in genere
 - 76.3) tende aggettanti nello spazio pubblico
- ART. 77 tabelle e numeri civici
- ART. 78 antenne televisive
- ART. 79 opere di interesse storico ambientale
 - 79.1) interventi su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale
 - 79.2) rinvenimento di opere di pregio artistico
- ART. 80 zone verdi e parchi
- ART. 81 parcheggi

TITOLO III° - AUTORIZZAZIONI VARIE

- ART. 82 campeggi liberi occasionali - sosta continuata di roulotte
- ART. 83 installazione a tempo determinato di strutture trasferibili precarie e gonfiabili
- ART. 84 discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- ART. 85 trivellazione ed escavazione

ART. 86 taglio dei boschi

ART. 87 apertura e modifica di passi carrabili

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 88 entrata in vigore del presente regolamento

ART. 89 opere già autorizzate

ART. 90 abrogazione

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 1

Ambito di applicazione - finalità - efficacia

Il presente Regolamento:

- disciplina i requisiti che devono essere posseduti dalle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune;
- disciplina le modalità di controllo sugli elaborati di progetto e sulla esecuzione delle opere nonché sulle loro prestazioni e destinazioni d'uso;
- intende formulare le linee di indirizzo generali senza indicare i parametri edilizi ed urbanistici propri delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici.
- il Regolamento edilizio, in applicazione dell'art. 16 della legge Reg. 25.04.95 n. 70, è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale come atto integrativo del Piano Regolatore ed è soggetto a quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 70/95 punti 5, 6, e 7.

ART. 2

norme di riferimento

per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- ◇ la L. 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ◇ la L. 28.01.1977, n. 10 e successive modificazioni;
- ◇ la L. 05.08.1978, n. 457;
- ◇ la L. 28.02.1985, n. 47;
- ◇ la L.R. 12.04.1983, n. 18;
- ◇ la L.R. 27.04.1995, n. 70;
- ◇ la L. 23.12.1996 n. 662;
- ◇ la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- ◇ la legislazione sulla disciplina dei parcheggi;
- ◇ la legislazione antisismica;
- ◇ la legislazione sul contenimento del consumo energetico;
- ◇ la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale;
- ◇ la legislazione antinquinamento;
- ◇ la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

ART.3

definizione - identificazione delle tipologie d'intervento e delle opere di attività edilizia

costruzione - si intende qualsiasi opera edilizia che, per struttura e destinazione, abbia carattere di consistenza e stabilità;

ampliamento - si intende l'aumento dell'estensione della costruzione esistente con la creazione di spazi e volumi aggiuntivi sia per addizionale orizzontale sia per addizionale verticale;

sopraelevazione - si intende l'aumento dell'estensione in senso verticale di tutta o in parte della costruzione esistente;

ricostruzione - si intende qualsiasi intervento che tende alla riedificazione della costruzione o parte di essa;

demolizione si intende la demolizione totale della costruzione finalizzata sia alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici adottati e/o approvati, sia alla ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica;

a) **manutenzione ordinaria:**

- riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

b) **manutenzione straordinaria:**

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
- demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica:

- della forma e della posizione delle aperture esterne;
- della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) **Restauro conservativo:**

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi;
- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sotto gradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;

d) **risanamento igienico ed edilizio:**

Arch. ALESSIO MENNA
Arch. ROBERTO TATO,
Arch. ANTONELLA (CH)
lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

- Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale;
- è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare;

e) **ristrutturazione edilizia:**

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

Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10 % della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
- la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

f) **demolizione:**

- Si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.
- Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti 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.
- E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

CAPO II° - ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - AUTORIZZAZIONE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

ART.4

procedure per il rilascio degli atti "concessori"

In applicazione della Legge 662 del 23/12/1996, vengono definite quattro tipologie d'intervento edilizio:

1. Concessione Edilizia (CE)
2. Autorizzazione Amministrativa (AA)
3. Denuncia di Inizio Attività (DIA)

4.1) opere ed attività soggette a Concessione.

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;

Arch. NERIO MENNA
Arch. PIERLUIGI TATATO
Regolamento Edilizio di
CITTÀ DI PAVIA (PV)

- ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati e manufatti esistenti, ovvero interventi definiti di ristrutturazione, di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della legge 457/78;
- mutamenti di destinazioni d'uso anche parziali degli edifici e degli immobili con opere edili di ristrutturazione;
- modifiche di sagoma agli edifici;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o Società concessionarie;
- impianti, attrezzature e servizi d'interesse generale da parte degli enti o organismi istituzionalmente competenti;
- coltivazioni di cave e torbiere;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sportivi, con creazione di volumetrie ed impianti sciistici.
- manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;

Ai sensi della Legge 662/96 art. 2 comma 60 punto 16, per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

4.2) opere ed attività soggette ad Autorizzazione.

Sono soggette ad Autorizzazione le opere che, per la loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti, fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica, da leggi antisismiche (L.R. n. 64/1974 e successive modifiche ed integrazioni) e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con l'osservanza delle norme del presente regolamento previo parere del tecnico comunale (e nei casi previsti anche dell'ufficiale sanitario), ricadono nei seguenti interventi:

- interventi di cui all'art. 30 b), c), d), della L.R. n. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni;
- demolizione senza contestuale ricostruzione;
- pertinenze (legge n. 94/'82, art. 7);
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero (legge n. 94/'82, art. 7);
- demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere (legge n. 94/'82, art. 7);
- parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno (art. 9, legge n. 122/'89);
- opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 D.L. n. 30/'81, convertito nella legge n. 62/'82);
- la ricostruzione di muri di sostegno e di rilevati;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
- l'apposizione o modifica di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
- installazioni a tempo determinato di chioschi, tendoni, coperture gonfiabili e simili;
- installazione di campeggi liberi occasionali;
- sosta continuata di roulotte;
- trivellazioni ed escavazione pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

- la dislocazione, all'esterno degli edifici, in aggetto sul suolo pubblico o aperto al pubblico di: tettoie, pensiline, verande, tende.
- impianti di serra stabilmente infissi al suolo e costruiti di un materiale permanente o semi permanente;

L'Autorizzazione non può essere concessa per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici, aree ed immobili, vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e della Legge 29/06/1939 n. 1497, per i quali occorre la Concessione Edilizia; per essi non opera l'istituto del silenzio-assenso.

Per il rilascio dell'Autorizzazione non è richiesto il parere della Commissione urbanistico edilizia, fatta eccezione per le opere che abbiano oggetto, immobili di interesse storico-artistico e paesaggistico e/o prescritte dal presente regolamento.

4.3) opere ed attività soggette a Denuncia di Inizio Attività.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica, da leggi antisismiche (L.R. n. 64/1974 e successive modifiche ed integrazioni) e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della Legge 24/12/1993, n. 537 i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le condizioni di cui ai commi 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 dell'art. 4 del D.L. 05/10/93 n. 398 (procedure per il rilascio della Concessione Edilizia) riportato nell'art. 2 comma 60 della Legge 23/12/1996 n. 662, come modificato dal D.L. 31/12/96 n. 669, modificato dalla legge di conversione del 28/02/97 n. 30; per quanto riguarda il comma 8 valgono le modifiche introdotte dalla Legge 23/05/97 n. 135, che estende l'applicazione della DIA alle zone "A" di PRG, con l'unica limitazione che gli interventi non modifichino la destinazione d'uso dell'unità immobiliare su cui si interviene, con esclusione degli immobili singolarmente sottoposti a vincolo.

ART. 5

opere ed attività non soggette a Concessione o Denuncia d'Inizio di Attività o Autorizzazione

Non sono soggetti né a Concessione né a Denuncia di Inizio Attività né Autorizzazione, fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica, da leggi antisismiche (L.R. n. 64/1974 e successive modifiche e integrazioni) e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, gli interventi inerenti la:

- a) manutenzione ordinaria di cui all'art. 30 comma 1 lettera a) della L.R. 18/83 come modificata dalla L.R. 27/04/95 n. 70:

- Arch. NERIO MENNA
Regolamento Edilizio
CITTÀ DI LUPARETTO
- riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;
 - riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- b) opere di abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini.
- c) mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

ART 6

opere e lavori eseguibili d'urgenza

Si possono eseguire senza domanda preventiva, le opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di Concessione o di Denuncia di Inizio Attività o di Autorizzazione qualora non si ricada nel disposto dell'articolo precedente.

ART 7

domanda di Concessione Edilizia

La domanda di Concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune o comunque con tutti i dati necessari e completa in ogni sua parte, va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto, firmati e con l'indicazione del domicilio e numero di codice fiscale, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà, disponibilità dell'area o dell'immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista iscritto all'Albo professionale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di accettare ed osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del Direttore dei Lavori e del Costruttore con allegata dichiarazione di accettazione. Eventuali cambiamenti devono essere denunciati entro 10 giorni; in caso di inadempienza la Concessione decade d'ufficio;
- c) l'impegno di comunicare la persona responsabile del cantiere nel caso in cui si dichiara di voler eseguire le opere in diretta economia;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona fisica o giuridica alla quale dovrà essere intestata la Concessione.

L'esecutore dei lavori, che in alcun caso potrà essere il Direttore dei Lavori, è tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei Lavori.

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

ART 8

documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Concessione

I documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia sono costituiti da:

a) elaborati grafici, nel formato UNI A4 (cm 21 x 29.7), in numero di almeno due copie comprendenti:

- stralcio del Piano Regolatore vigente e, se esistente, del Piano Attuativo, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della configurazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento degli edifici ed opere di urbanizzazione in un raggio di almeno ml 100;
- planimetria catastale, nel rapporto 1/2000 o 1/1000, con l'esatta ubicazione del lotto e/o dell'edificio;
- Stralcio del P.R.P. in scala 1 : 25000, limitatamente alle zone ricadenti in aree a vincolo paesistico, ovvero dove devono essere rispettate le norme tecniche relative, con l'ubicazione dell'area d'intervento e l'indicazione della categoria di tutela e valorizzazione con relativa codifica;
- Stralcio dell'ortofotocarta regionale in scala 1:10000, limitatamente agli interventi in aree agricole prossime a macchie boschive, con l'ubicazione dell'area in esame;
- planimetria aggiornata, in scala almeno 1:500, con l'esatta ubicazione dell'edificio e il rilievo quotato dell'area, in relazione sia di altri edifici posti entro ml 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto rispetto ad un caposaldo certo), sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
- piante quotate, in scala 1:50/100 di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazioni e della copertura; per edifici insistenti su strade pubbliche o situati all'interno del centro abitato o del territorio urbanizzato va indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili e alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;
- prospetti, in scala 1:50/100, di tutti i fronti;
- sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:50/100, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- disegni esplicativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

b) scheda sinottica illustrativa di:

- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
- confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
- superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
- tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi, dell'entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.

c) documentazione fotografica, in duplice copia, dello stato di fatto delle facciate esterne dei fabbricati per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni ricadenti su immobili monumentali e tutti gli edifici del centro storico, nonché per l'attuazione dei provvedimenti in materia ambientale;

d) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di chiusura e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (elettrico, termico, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, ecc.);

e) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile, e specificatamente secondo i singoli casi:

- titolo di proprietà e/o certificato catastale;
- certificato imprenditore agricolo;
- nullaosta preventivo e/o visto esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei vigili del fuoco nei casi previsti dalle vigenti leggi;
- nullaosta del competente servizio di medicina della U.L.S.S. per gli stabilimenti industriali, le officine ed i laboratori corredando il progetto di una relazione nella quale si precisi il genere dell'industria, il numero di addetti previsti, le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori (D.P.C.M. 01/03/1991 e L. 26/10/1995 n° 477), gli scarichi di ogni tipo (L. 10/05/1976, n° 319 e D.C.M. 21/02/1977), le emissioni (L. 13/07/1966, n° 615 e D.P.R. n° 322/1971, D.P.R. 24/05/1988 n°203, L.R. 17/04/1990 n° 42, D.G.R. 25/05/1993 n° 3677, D.M. 21/12/1995) e i rifiuti tossici e nocivi (D.P.R. 10/09/1982, n°915);
- nullaosta Settore Beni Ambientali della Regione Abruzzo per le opere soggette a vincolo paesistico (l. 08/08/1985, n° 431, L.R. 12/04/1983, n° 18 e successive modifiche);
- nullaosta della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici, Artistici e Monumentali, nei casi previsti dalle leggi o dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti e/o adottati;
- attestato del Genio Civile ai sensi degli articoli 2 della legge 02/02/1974, n° 64;
- attestato del Genio Civile per le zone sismiche ai sensi dell'art. 3 L. 02/02/1974, n° 64, e art. 2 L.R. 17/12/1996, n° 138;
- dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alla legge 09/10/1989, n° 13, D.M. 14/06/1989, n° 236 e la circolare esplicativa 22/06/1989, n° 1669/U.L. concernente "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" art. 1 comma 4;
- elaborato tecnico grafico atto ad evidenziare chiaramente le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento dei requisiti prescritti dalle norme del punto precedente (livelli di accessibilità, visitabilità ed adattabilità), ai sensi dell'art. 10 del D.M. n° 236 del 14/06/1989;
- dichiarazione personale del richiedente la Concessione edilizia, con cui si impegna a presentare prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli art. 26 e 28 della legge 09/01/1991, n° 10, per il deposito previsto dall'art. 28 della stessa legge, ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/08/1993, n° 412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n° 10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli tipo approvati con D.M. 13/12/1993 e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con circolare del Ministero dell'Industria 13/12/1993, n° 231/F;
- idonea documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi del D.P.C.M. 01/03/1991 e L. 26/10/95, n° 447 (legge quadro) per l'esecuzione di nuovi impianti industriali di licenza ed autorizzazione all'esercizio di tali attività;
- deposito al Comune o nullaosta degli Organi competenti al rilascio della licenza di impianto o di autorizzazione del progetto e della documentazione tecnica degli impianti tecnologici previsti dall'art. 1 della legge 05/03/1990, n° 46, al disopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 06/12/1991, n° 447;
- nullaosta rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle foreste ai sensi del R.D. 3267/23;
- dichiarazione personale del richiedente la Concessione edilizia, con cui si impegna a presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, di costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e consolidamenti di edifici in muratura, il deposito del progetto delle opere strutturali e la relazione tecnica, ai sensi del D.M. 20/11/1987;

- altri pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni.

In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente ove ciò, a giudizio della C.E. non pregiudichi la chiara interpretazione degli elaborati di progetto.

ART 9

procedure per il rilascio della Concessione Edilizia

In applicazione del comma 60 dell'art. 2 della Legge 23/12/96 n. 662 l'iter procedurale è così definito:

1. Al momento della presentazione della domanda di Concessione Edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della Legge 07/08/90 n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della pratica, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 07/08/90 n. 241, e successive modificazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

- tale termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali;

- il termine di 60 (sessanta) giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta;

- entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo;

3. Il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al punto 2 (minimo 60 gg), il parere della Commissione edilizia ove questo è richiesto. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nei tempi predetti, il responsabile del procedimento è tenuto a formulare comunque la proposta, e redigere una relazione scritta al Dirigente o Responsabile del servizio indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

4. La Concessione Edilizia è rilasciata entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 2 (max 60 + 15 gg), qualora il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 (quindici) giorni successivi, un commissario *ad acta* che, nel termine di 30 (trenta) giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune interessato.

7. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

ART 10

documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Autorizzazione

La domanda di Autorizzazione, in duplice copia in carta da bollo indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnico-descrittiva e/o grafica dei lavori da

Arch. NERIO PINNA
Arch. PIETRO TATO
Regolamento Edilizio C.M.
CIVITAVECCHIA

eseguire, ove occorre, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali regionali o comunali, (anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della Legge 94/1982), deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori e del progettista in relazione al tipo d'intervento ed alle caratteristiche del progetto da presentarsi.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art.9 della Legge 319/1976 e dell'art.13 della Legge 650/1979.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli uffici competenti.

Oltre le opportune verifiche d'ufficio il Dirigente o Responsabile del servizio deve acquisire:

- parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale dell'ASL, limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici.

Il documento di rilascio dell'Autorizzazione deve contenere :

- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- b) le generalità del richiedente;
- c) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto.
- d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati.

Copia degli elaborati con il visto del Dirigente o Responsabile del servizio, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'Autorizzazione e conservata in cantiere.

Un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:

- all'occupazione eventuale del suolo pubblico;
- alla comunicazione d'inizio lavori.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per le opere e gli interventi che interessano edifici di particolare rilevanza, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti dall'art. 8 del presente Regolamento.

ART 11

procedure per il rilascio delle Autorizzazioni

Al momento della presentazione della richiesta di Autorizzazione, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria sottoponendola, se necessario, all'esame dell'ufficiale sanitario, redige una relazione contenente la propria valutazione sulla richiesta e formula una motivata proposta all'esame del Dirigente o Responsabile del servizio entro 60 giorni (opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni di merci a cielo libero,

Arch. CARLO MENN...
ARCHITETTO TATO...
Edificio di...
C.A.P. S. MARCIANO (CH)

parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato) o 90 giorni (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere di eliminazione di barriere architettoniche edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, impianti tecnologici al servizio di edifici e attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione d'impianti tecnologici) dalla data di presentazione.

Trascorsi 60 o 90 giorni, come sopra specificato, il Responsabile del servizio rilascia l'autorizzazione.

Trascorsi inutilmente 60 o 90 giorni, senza alcuna risposta da parte delle autorità competenti, vale la norma del silenzio-assenso (escluso il caso di immobili vincolati o ricadenti in zone vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39) che precede la Comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori.

Nel caso in cui è richiesto il parere della Commissione Edilizia si procederà al rilascio dell'Autorizzazione ai sensi dell'art. 9 del presente Regolamento.

ART 12

documenti ed elaborati tecnici a corredo della Denuncia di Inizio Attività

La Denuncia di Inizio Attività può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori..

La richiesta su carta da bollo, indirizzata al Sindaco deve contenere le generalità del richiedente, l'individuazione catastale dell'immobile e/o delle opere previste nell'elenco di cui all'art. 4.3, una breve descrizione dei lavori previsti ed allegati in duplice copia:

- a) relazione dettagliata a firma di un progettista abilitato;
- b) opportuni elaborati progettuali;

asseveranti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

ART 13

procedure per la Denuncia di Inizio Attività

In applicazione del comma 60 dell'art. 2 della Legge 23/12/96 n. 662 l'iter procedurale è così definito:

La D.I.A. è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre;

1. Il richiedente è obbligato a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
2. La D.I.A. deve essere presentata dall'interessato alle autorità competenti venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori;
3. Il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato;
4. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui sopra al punto a) e b), l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
5. Il Dirigente o Responsabile del servizio, ove entro il termine indicato al punto 3 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modifiche ed integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

ART 14

Procedure per il rilascio del Certificato Urbanistico Edilizio

La richiesta, indirizzata al Sindaco su carta da bollo, deve contenere i dati catastali del lotto/i e/o degli edifici interessati.

Il certificato deve essere rilasciato, ai sensi dell'art. 18 della Legge 28/02/85 n. 47, dal Dirigente o Responsabile del servizio entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

CAPO III° - COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA E DETERMINAZIONI

ART 15

Commissione Urbanistico Edilizia

15.1) Composizione.

La Commissione Edilizia ed Urbanistica, esprime pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia ed urbanistica ed è formata da:

componenti di diritto:

- Sindaco o Assessore delegato che la presiede;
- Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o Responsabile del servizio;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della A.S.L. ;

componenti elettivi:

- numero quattro componenti nominati dal Consiglio Comunale di cui numero uno eletto dalla minoranza, scelti tra tecnici in materia edilizia, urbanistica e ambientale.
- numero due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune come designato dal Sindaco.

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

I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti.

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

I componenti di nomina Consiliare decadono dalla carica, quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non assolvano, nell'anno, almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assunti, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la pubblica amministrazione.

La decadenza è declinata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina di un sostituto.

Arch. NERIO MENNA
Arch. PIETRO TATO'
Reg. Edilizio di
MUNICIPALITÀ (CH)

Ai componenti la Commissione Edilizia ed Urbanistica viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quella prevista per le Commissioni dello Stato, stabilito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

15.2) Attribuzioni.

La Commissione Edilizia Urbanistica esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica;
- sui progetti dei Piani Regolatori Generali ed Esecutivi, sui Programmi Pluriennali di Attuazione, sui Piani Attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata (P.P. - P.E.E.P. - P.A.P. - Comparto con planovolumetrico - P.L. - Piani di recupero);
- sui Piani Territoriali della Provincia, sui progetti speciali e Piani di Settore della Regione;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio delle Concessioni Edilizie e delle relative varianti;
- su qualsiasi opera di trasformazione dello stato del territorio;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici e privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle Concessioni;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza delle Concessioni Edilizie e sulle demolizioni delle opere abusive.

La Commissione inoltre:

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 23/12/96 n. 662, il presente Regolamento Edilizio determina i casi in cui il parere della Commissione edilizia non necessita, ovvero:

- a) Opere soggette ad Autorizzazione Amministrativa (AA)
- b) Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui alla legge 23/12/96 n. 662, art. 2, comma 60, punto 7.
- c) Mutamento di destinazione d'uso senza opere;

15.3) Funzionamento.

La Commissione Edilizia Urbanistica, si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma, inviato a tutti i componenti almeno 5 giorni prima con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno 2/5 dei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

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

I commissari che abbiano redatto i progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare alle sedute nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati.

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

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

I verbali delle sedute sono inseriti nella raccolta ufficiale delle Delibere della Commissione edilizia urbanistica da tenere a libera visione del pubblico.

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

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

ART 16

Concessione Edilizia

16.1) Rilascio.

Per il rilascio della Concessione occorre presentare agli uffici comunali:

- 1) la documentazione relativa ad autorizzazioni, nullaosta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;
- 2) modello ISTAT/1/201;
- 3) ricevuta del versamento presso la tesoreria comunale:
 - a) dei diritti di segreteria, relativi ad Autorizzazione Edilizia, nonché Denuncia d'Inizio Attività, ad esclusione di quella per l'eliminazione delle barriere architettoniche, secondo l'importo stabilito da Deliberazione di C.C.;
 - b) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione.
 - c) degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione;

Il Dirigente o Responsabile del servizio rilascia la Concessione Edilizia con provvedimento scritto entro 15 giorni dalla scadenza di cui all'art 9, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e dopo l'acquisizione dei pareri del responsabile del procedimento, dell'ufficio tecnico comunale, del medico della A.S.L. e della Commissione edilizia ed urbanistica previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge, del contributo di concessione di cui alla legge n° 10/1977.

Il Responsabile del procedimento comunica al richiedente con apposita lettera, il parere sul progetto della Commissione edilizia ed urbanistica, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di un anno per il ritiro della Concessione, decorso il quale bisogna ripresentare l'istanza.

La comunicazione del responsabile del procedimento non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.

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

Entro 15 giorni dalla scadenza di cui all'art 9, il responsabile del procedimento è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine sopracitato, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Provincia, il quale nomina entro 15 giorni un commissario *ad acta* che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Prescrizioni particolari :

La Concessione, a firma del Dirigente o Responsabile del servizio, deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

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

16.2) Carattere.

La Concessione Edilizia è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e sanzioni previste dalla normativa regionale e statale vigente, non è negoziabile in se e per se e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per "inter vivos" atto tra vivi.

Nei casi di trasferimento è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla per atto "mortis causa" previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare e per "inter vivos" previa esibizione del negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

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

16.3) Oneri concessori.

Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 05/06/1998 di recepimento delle disposizioni in materia di cui alla legge regionale 10/03/1998 n. 13 pubblicata sul B.U.R.A. n. 4 del 24/03/98 (Disposizione in materia di determinazione dei contributi di concessione edilizia).

L'individuazione degli indicatori numerici per il calcolo dei contributi di concessione edilizia, in conformità alla citata L.R. n. 13/98, è rimandata alla consultazione delle tabelle "A", "A1" e "B", che formano parte integrante e sostanziale della citata delibera di C.C.

In sede di operatività dello strumento urbanistico comunale è prevista la riduzione del 30% contemplata dall'art. 6 della citata legge.

Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 13/98 e del punto 4 della citata delibera di C.C. n. 7 del 05/06/98, il contributo è determinato nella percentuale del 10 % del costo effettivo desunto dal progetto.

Tale contributo è da versarsi all'atto del rilascio della Concessione Edilizia come anticipazione del costo delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi in cui siano alterate le precedenti caratteristiche.

Il costo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti di cui all'art. 10 della legge 28/01/77 n. 10 è stabilito in lire 11.000 per addetto-equivalente, calcolato applicando la tabella A4 allegata alla legge regionale 13/98.

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

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fideiussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti da depositare al Comune.

16.4) Ritiro.

Il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri di concessione e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della Concessione entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione.

Il mancato ritiro della Concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia con conseguente archiviazione della domanda.

16.5) Pubblicità.

L'avvenuto rilascio della Concessione viene reso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale, viene allegata alla Concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, può prendere visione, presso gli uffici comunali, delle domande di Concessione e degli elaborati di progetto.

Su richiesta il Comune è tenuto a fornire l'accesso ai relativi atti, nelle forme di legge e nel rispetto del regolamento comunale disciplinante l'accesso ai documenti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

Il Dirigente o Responsabile del servizio, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione edilizia ed urbanistica e/o del responsabile del procedimento, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

16.6) Concessioni edilizie in deroga.

I poteri previsti dall' Art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 nel testo vigente, sono esercitati dal responsabile del servizio con le procedure e nei limiti stabiliti dal presente articolo.

Entro 30 giorni dall'istanza, il Consiglio Comunale delibera in merito; nel caso in cui la deroga è ritenuta ammissibile. Il responsabile del servizio, nei 10 giorni successivi, richiede i nulla osta del Consiglio Provinciale nonché, ove occorra, del Presidente della Giunta Regionale e delle Soprintendenze ai beni storico artistici ed archeologici, che devono essere resi nel termine di 60 giorni; il responsabile del servizio definisce la questione nei 30 giorni successivi.

La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, esclusi, comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e quarto comma dell'art. 81 del D.P.R. 24/07/1977, n. 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici.

Salvo il disposto del citato D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, nel caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica, sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermo restando i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici.

ART 17

validità della Concessione - Autorizzazione - Denuncia di Inizio Attività

Le concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, i quali devono, comunque, essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Nei casi di edifici mono e bi-familiari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentito un ulteriore periodo di due anni per la ultimazione dei lavori.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal responsabile del servizio in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per l'ultimazione dell'opera s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al responsabile del servizio, con lettera raccomandata, l'avvenuto inizio dei lavori ed il completamento degli stessi. Fermo restando quanto previsto dai precedenti commi, in caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra, il concessionario è tenuto a corrispondere una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio. Alla scadenza del termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, il responsabile del servizio è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Le Denunce di Inizio Attività non possono avere validità superiore a 3 (tre) anni.

ART 18 **varianti al progetto**

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della Concessione può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati e nel rispetto delle procedure richieste per il rilascio della Concessione di cui agli articoli 8 e 9 con l'esclusione dei casi soddisfatti dalle procedure del D.I.A.

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione e seguono le analoghe procedure formative.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non devono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida purché non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nullaosta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

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

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con D.I.A. come previsto dal comma 60 art. 2 della Legge 23/12/96 n. 662.

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

Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

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

Ai sensi dell'art. 15 della L. 10 del 1977, e legge 117/89, legge 47/85 non si applicano le sanzioni di legge, né si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla Concessione rilasciata, identificabili con varianti al progetto approvato che non ne modificano la sagoma e che non siano in contrasto con le prescrizioni dei piani urbanistici e delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

Resta, comunque, al titolare della concessione l'obbligo di richiedere l'approvazione di una variante.

Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, la Concessione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione contestuale al fabbricato delle opere di urbanizzazione primaria.

Lo strumento urbanistico nel definire l'idoneità della urbanizzazione esistente e nel configurare, mediante schemi integrativi di progetto le opere e gli impianti a rete

necessari all'agibilità e abitabilità delle costruzioni, indica tipo, entità e modalità di esecuzione delle opere da realizzare a carico del Comune e dei privati mediante le adeguate garanzie finanziarie, atti d'obbligo, convenzioni o comparti edificatori.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28/01/77 n° 10, le spese di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dei privati concessionari vanno detratte dalla quota dovuta del relativo contributo.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le relative opere di urbanizzazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite nel provvedimento di rilascio della Concessione Edilizia.

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

CAPO IV° - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

ART 19

inizio ed ultimazione lavori

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario deve richiedere, per iscritto al Comune e nei casi previsti (nuova edificazione, variazioni planovolumetriche ecc.), che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione ed i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

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

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

La Concessione, in quanto semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi, regolamenti, effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno che degli edifici limitrofi interessanti il progetto, non esime il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Il concessionario deve comunicare al Comune con lettera raccomandata A.R. l'ultimazione dei lavori. In caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra il concessionario è tenuto a corrispondere una sanzione pari ad 1/20 del contributo concessorio. Alla scadenza del termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, il Responsabile del servizio è tenuto far svolgere i necessari accertamenti.

Il titolare dell'Autorizzazione deve comunicare al Comune l'inizio dei lavori.

I titolari della Denuncia d'Inizio Attività ed Autorizzazione devono comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

ART 20

direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della Concessione Edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco o responsabile del procedimento il nominativo, la qualifica e la residenza del Costruttore e del Direttore dei lavori.

Tale comunicazione deve essere firmata dal Direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Dirigente o responsabile del servizio con le modalità di cui sopra.

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

ART 21

ordine di cantiere e sicurezza

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori : R.D. 14/04/1927, n° 530; D.P.R. 27/04/1955, n° 547; D.P.R. 07/01/1956. N° 164; L. 19/03/1990, n° 55; D.L.gs 19/09/1994, n° 626 e D.L.gs 19/03/1996, n° 242, D.L.gs 14/08/96 n° 494 e D.L.gs 493/96 (prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro) nonché alle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Per quanto concerne specificatamente le segnalazioni e i dispositivi di sicurezza nell'ambito del cantiere è prescritto il rispetto di tutto quanto è dettato dal Decreto legislativo n. 493/96.

Obblighi del Committente o del Responsabile dei lavori.

Il Committente o il Responsabile dei lavori, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, ed in particolare al momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'art.3 del D.L.gs n. 626/1994;

Il Committente o il Responsabile dei lavori, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, valuta attentamente, ogni qualvolta ciò risulti necessario, i documenti di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) e b) del D.L.gs 494/96.

Il Committente o il Responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione esecutiva, designa il Coordinatore per la progettazione, che deve essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 10 del D.L.gs 494/96, in ognuno dei seguenti casi:

- a) nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea se l'entità presunta del cantiere è pari ad almeno 100 uomini/giorni;
- b) nei cantieri in cui la durata presunta dei lavori è superiore a 30 giorni lavorativi e in cui sono occupati contemporaneamente più di 20 lavoratori;
- c) nei cantieri la cui entità presunta è superiore a 500 uomini/giorni;
- d) nei cantieri i cui lavori comportino rischi particolari di cui all'elenco dell'allegato II del D.L.gs 494/96;
- e) nei cantieri di cui la cui entità complessiva presunta sia superiore a 30000 uomini/giorni (Art.13 Piano generale di sicurezza del D.L.gs cit.).

Il Committente o il Responsabile dei lavori, trasmette all'organo di vigilanza territorialmente competente, prima dell'inizio dei lavori, la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato III del D.L.gs cit., e, successivamente, gli eventuali aggiornamenti nei casi di cui alle lettere b), c), d), sopra riportate.

Per quanto concerne gli altri obblighi del Committente o del Responsabile dei lavori, del Coordinatore per la progettazione dei lavori, del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, dei lavoratori autonomi, dei datori di lavoro, si rimanda agli articoli del D.L.gs 494/96 e relative Circolari esplicative.

Il Committente o Responsabile dei lavori, al di fuori dei casi di applicazione del D.L.gs 494/96, si attiene comunque ai principi ed alle misure generali di tutela di cui all'art. 3 del D.L.gs n.626/94, esigendo all'Impresa appaltatrice dei lavori la presentazione del

Piano di Sicurezza nel rispetto degli obblighi derivanti dall'art. 18, comma 8, della Legge n. 55/90.

Nell'organizzazione del cantiere occorre verificare che:

- i ponti, cavalletti, le scale di servizio, le incastellature siano posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge;
- gli attrezzi di sollevamento dei materiali siano muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori;
- dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case non sia consentito gettare materiale di qualsiasi genere;
- i materiali di rifiuto raccolti in contenitori o in appositi cassoni in condotti chiusi siano ammucchiati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

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

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

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con :

- l'indicazione dell'opera,
- gli estremi della Concessione e data di rilascio,
- i nomi e cognomi del titolare della Concessione,
- i nomi e cognomi del progettista,
- i nomi e cognomi del direttore dei lavori,
- i nomi e cognomi del calcolatore delle opere in cemento armato,
- i nomi e cognomi del costruttore e dell'assistente o indicazione dei lavori eseguiti in economia diretta,
- l'indicazione di tutte le figure professionali responsabili della sicurezza nel cantiere.

ART 22

occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda in bollo al Sindaco, fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della Concessione.

Trascorsi 60 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

E' vietato eseguire scavi o interventi sul pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, fogne etc. senza specifica autorizzazione del Dirigente o responsabile del servizio, in cui siano indicate le prescrizioni da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il concessionario dell'autorizzazione è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le cautele necessarie affinché il suolo stesso non subisca

danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito

ART 23

visite di controllo e modalità

La Concessione o la Denuncia di Inizio Attività o l'Autorizzazione (in copia) e gli elaborati progettuali, approvati, devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

Il Dirigente o responsabile del servizio esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le relative prescrizioni.

ART 24

norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;

- le norme riguardanti la prevenzione incendi,
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa ecc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

CAPO V° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ART 25

competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, dell'art. 15 della L. 10/1977, al capo I° della L. 47/1985 e della L.R. 13/07/1989 n° 52 e Circolare ex L.R. N. 70 del 27/04/95 (BURA n.1 del 16/01/96), e Legge 08/06/90 n. 142 e sue modifiche ed integrazioni, il Dirigente o Responsabile del servizio esercita la vigilanza nel territorio per assicurare la rispondenza delle opere alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nella Concessione, nella Denuncia di Inizio Attività o nell'Autorizzazione.

Al responsabile del servizio spettano l'adozione di tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali (in particolare degli organi di polizia municipale) e di altre forme di controllo ritenute idonee. Nell'accertamento del rilevamento dell'abuso, giacché con lo stesso si richiedono informative di carattere tecnico, è opportuno che vi sia la presenza di tecnici collaboratori all'uopo incaricati dal Dirigente o Responsabile del servizio.

Il Dirigente o responsabile del servizio applica le norme repressive nel caso di abusi riscontrati ed accertati, tenendo costantemente informate le altre autorità interessate ed all'uopo individuate dalla legge mediante relazioni, note e documenti, sulle singole iniziative assunte.

In ottemperanza del combinato disposto dalle citate leggi ed in virtù dell'attuazione della completa delega sancita dall'art. 51 della Legge Reg. n. 70/95, ogni atto riferito ad attività abusiva dovrà essere trasmessa al signor Presidente dell'Amministrazione Provinciale competente per territorio.

ART 26

determinazione interventi abusivi e variazioni essenziali

Sono considerati *interventi abusivi* tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia realizzati senza titolo legittimo, con variazioni essenziali o in difformità - anche se parziali - rispetto al titolo stesso, e quelli non conformi alle modalità esecutive fissate con provvedimento della pubblica amministrazione.

Sono da considerarsi eseguiti in *variazione essenziale* rispetto al progetto approvato gli interventi edilizi che comportino, distintamente:

- a) un incremento dell'area occupata (Ao) non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata.
- b) un incremento della superficie di inviluppo (Si) del fabbricato, tale che:
 - non sia inferiore al 12% né superiore al 25 % di quella autorizzata;
 - non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;
 - non alteri il rapporto Ao/Si oltre i limiti derivanti dall'incremento della Superficie di inviluppo;
- c) mutamenti alle destinazioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% e il 20% della superficie edificabile autorizzata (Se), e che implichi variazione degli standard previsti dal D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444;
- d) incrementi della Superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani;
- e) aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a ml 1,5 e non superiore a ml 2,5 purché non si abbia variazioni del numero dei piani;
- f) riduzioni delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore ad 1/4 rispetto a quella prescritta;
- g) mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazione da quelli descritti alle lettere b), c), d), e), dell'art. 30 della L.R. 12/04/1983 n° 18, modificate dall'art. 19 della L.R. 27/04/1995 n° 70;
- h) violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali;

Non devono, invece, ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti al presente articolo, esclusivamente sulla entità della superficie utile di servizi ed accessori (Susa), né quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità e come tali perseguiti ai sensi della L.R. 13.07.1989, n. 52.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore da quanto stabilito al primo comma di questo articolo, sono considerate variazioni essenziali e come tali perseguiti.

ART 27

opere realizzate senza titolo o in totale difformità

Sono considerati eseguiti *senza titolo* gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia realizzati o in assenza di Concessione Edilizia oppure quanto essi siano stati caducati, annullati o revocati e siano decorsi infruttuosamente i termini per l'impugnativa, o si sia formato giudicato convalidante la caducazione, l'annullamento o la revoca.

In ogni caso vanno considerati senza titolo gli interventi abusivi di trasformazione urbanistica che integrano la fattispecie di "lottizzazione abusiva" disciplinata dall'art. 18 della L. 28/02/1985 n° 47, nonché quelli eseguiti in assenza di un piano attuativo vigente, se prescritto.

Sono da considerarsi eseguite in *totale difformità* dal progetto approvato:

a) interventi costruttivi che comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, distintamente, per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, relazionali o di destinazione d'uso, rispetto a quello oggetto della concessione, tali da modificare, in maniera consistente e, comunque, oltre i limiti stabiliti dal precedente articolo 26, secondo comma:

- l'area occupata (Ao) o il volume (V);
- la Superficie di involuppo (Si);
- la localizzazione oltre l'area insediabile (Ai);
- il numero dei piani;
- le altezze;
- gli spazi liberi interni o di pertinenza;
- la destinazione d'uso, se in contrasto insanabile con le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle relative norme;

b) volumi edilizi che, pur rientranti nei limiti stabiliti nel richiamato secondo comma del precedente art. 26, comportino la realizzazione di un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonoma utilizzazione, rispetto a quello oggetto della Concessione;

c) interventi di trasformazione urbanistica del suolo oltre i limiti fissati nei relativi atti amministrativi di concessione, autorizzazioni, nullastata, o pareri vincolanti.

Sono da considerarsi, inoltre, di totale difformità gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 26.

ART 28

decadenza della Concessione - proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

La Concessione decade se, entro un anno dalla data del rilascio, non vengono iniziati i lavori indicati nella Concessione.

La Concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della Concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori, o in considerazione della mole dell'opera o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive.

La proroga è concessa dal Dirigente o responsabile del servizio, sentita la Commissione edilizia urbanistica comunale, con un provvedimento motivato.

La decadenza della Concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, comporta la necessità di richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo. Il Dirigente o responsabile del servizio può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova Concessione la consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione; questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentano.

La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

ART 29 **repressione degli abusi**

29.1) su aree assoggettate a particolari vincoli.

Qualora, in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti articoli, si accerti che siano in corso i lavori senza titolo su aree assoggettate - da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate - a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opera e spazi pubblici, ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni ed integrazioni, il Dirigente o responsabile del servizio, nel termine di 30 giorni stabiliti dall'articolo 8 V° comma legge R. n. 52/'89, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Ove si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267, o appartenenti a beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n° 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1 giugno 1939, n° 1089, e 26 giugno 1939, n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, il Dirigente o responsabile del servizio ne da tempestiva comunicazione alle autorità competenti alla tutela del vincolo e, nei 30 giorni successivi, provvede alla demolizione e ripristino dei luoghi, se non vi abbiano già provveduto, di propria iniziativa, le autorità preposte alla tutela stessa.

Qualora dall'accertamento risulti la già avvenuta realizzazione delle opere abusive nelle aree di cui al comma precedente, il Dirigente o responsabile del servizio procede alla repressione degli abusi nei termini e con le modalità stabiliti nell'articolo 10 Legge R. n. 52/'89, in tali casi, ove non si ottemperi alla ingiunzione di demolizione, e sempreché non vi sia concorso di vincoli, si verifica di diritto l'acquisizione gratuita del manufatto e area a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sulla osservanza del vincolo; tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del Comune, ed è a carico del Dirigente o responsabile del servizio procedere alla demolizione e ripristino dei luoghi.

In ogni caso le spese sono sempre a carico dei responsabili dell'abuso.

29.2) norme generali.

Qualora dagli accertamenti sia riscontrato che l'abuso segnalato ricada in una delle fattispecie definite dagli articoli precedenti, il Dirigente o responsabile del servizio nei 15 giorni dall'accertamento emette un'ordinanza, con l'ingiunzione di sospendere ogni attività ed eventualmente, fa apporre i sigilli alle opere in corso.

L'ordinanza è notificata, nelle forme degli atti di citazione, al Committente, al Costruttore, al Direttore dei lavori e al titolare della Concessione.

L'ordinanza di sospensione ha effetto fino alla adozione dei provvedimenti definitivi e, comunque, non oltre 45 giorni dalla sua notifica.

Nelle ipotesi di cui agli articoli 4, 5 e 6 della legge R. n. 52/'89, il Dirigente o responsabile del servizio ingiunge ai responsabili dell'abuso la demolizione delle opere abusive e/o il ripristino dello stato dei luoghi, che deve effettuarsi nel termine massimo di 90 giorni decorrenti dalla data di notifica del provvedimento, da effettuarsi nelle forme degli atti di citazione.

Decorso il termine fissato nella ingiunzione, il Dirigente o responsabile del servizio, previo avviso ai responsabili dell'abuso, stabilisce tempestivamente il giorno per l'accertamento della ottemperanza alla ingiunzione stessa. L'accertamento è effettuato

dal Dirigente o responsabile del servizio, con la presenza almeno di una guardia comunale e deve risultare da apposito verbale, che deve essere notificato agli interessati.

Se dall'accertamento si è riscontrata l'inottemperanza alla ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune; l'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la superficie utile abusivamente costruita; per l'acquisizione si prescinde dal titolo di proprietà.

Agli effetti del precedente comma, il verbale dell'accertamento della inottemperanza, completo della relata di notifica agli interessati, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la gratuita trascrizione nei registri immobiliari.

Il Dirigente o responsabile del servizio dispone per la demolizione dell'opera acquisita, ponendone le spese a carico dei responsabili dell'abuso. Qualora, previo parere della Commissione urbanistica edilizia, il Sindaco ritenga che possano riscontrarsi preminenti interessi pubblici alla conservazione dell'opera, rimette la questione al Consiglio Comunale ponendola all'ordine del giorno dei lavori della prima seduta utile; il Consiglio accerta che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali e dichiara se esistono i prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera acquisita.

L'ottemperanza spontanea all'ingiunzione, accertata con le procedure stabilite dal presente articolo, produce gli effetti previsti all'art. 22, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 (Il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti).

Sulla richiesta di Concessione o di Autorizzazione in sanatoria, il Dirigente o responsabile del servizio si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta s'intende respinta. Il rilascio della Concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di Concessione in misura doppia, ovvero nei soli casi di gratuità della Concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli, 3, 5, 6, 10 della legge 28/01/77, n. 10. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

L'Autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Responsabile del Servizio nella misura da £ 500.000 a £ 2.000.000.

Le norme stabilite dalla legge R. n. 52/'89 si applicano anche agli abusi commessi in difformità, totale o parziale, e variazione essenziale non da progetti ma da opere legittimamente realizzate.

ART 30

parziale difformità dalla Concessione

Sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui agli articoli 4 e 5 della legge R. n. 52/'89, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti.

Nell'ipotesi di parziale difformità, il Dirigente o responsabile del servizio ingiunge ai responsabili dell'abuso la demolizione delle opere abusive, fissando un termine congruo, comunque non superiore a 120 giorni, decorrenti dalla data di notifica del provvedimento, da effettuarsi nelle forme degli atti di citazione.

Per gli ulteriori adempimenti valgono, in quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 29.2).

Se dall'accertamento si è riscontrata l'inottemperanza all'ingiunzione, le opere abusive sono demolite a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente o Responsabile del servizio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n° 392, della parte dell'opera realizzata in difformità della Concessione, se ad uso residenziale, e pari al

doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

A tal fine:

a) il *Consiglio Comunale* assume i provvedimenti stabiliti dagli articoli 12 e seguenti della richiamata legge 392/1978, ancorché gli stessi atti non siano obbligatori per la determinazione dell'equo canone; nelle ipotesi in cui l'abuso abbia determinato un incremento di volume e non di superficie, per il calcolo del costo di produzione essa si ricava applicando la formula: $S=V/3,20$;

b) l'*Ufficio Tecnico Erariale* determina il valore venale dell'abuso considerato "allo stato finito", indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori stessi; nell'ipotesi in cui l'abuso non abbia determinato incrementi né di superficie né di volume, la sanzione da applicare è pari al doppio del valore venale, anche quando trattasi di edilizia residenziale: in tal caso l'U.T.E. lo determina come maggiore somma tra l'opera legittima e l'opera integrata dalla trasgressione.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce gli effetti previsti dall'art. 22, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Devono considerarsi legittime "ope legis":

- le difformità che, per loro incidenza, non possono ricomprendersi neanche tra le "difformità parziali";
- le opere che comportino variazioni ai parametri edilizi in misura non superiore, per ciascuno di essi, alla tolleranza di cantiere del 3%;
- l'ubicazione effettiva dell'intervento all'interno dell'area insediabile (Ai), come graficizzate negli elaborati progettuali, salve in ogni caso le distanze e/o i distacchi di piano;
- le "varianti in corso d'opera" di cui all'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n° 47 purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497, e successive modifiche ed integrazioni, né interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 05/08/1978, n° 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le opere sopra precisate non possono costituire oggetto di attività repressive.

ART 31

opere in assenza o in difformità di Denuncia di Inizio Attività, Autorizzazione

L'esecuzione delle opere *in assenza della o in difformità della Denuncia di Inizio Attività*, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

In caso di Denuncia di Inizio Attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

L'esecuzione di opere *in assenza di Autorizzazione* prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque non inferiore a lire cinquecentomila.

In caso di richiesta di Autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima.

Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione, in dipendenza di calamità naturali dichiarate e di carattere eccezionale, la sanzione non è dovuta.

La mancata Denuncia di Inizio Attività e la mancata richiesta di Autorizzazione non comportano l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 (Sanzioni penali) della legge 28/02/1985, n°47. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del Codice Penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della Legge 662/96.

ART 32 **sanzioni amministrative**

Si applicano le sanzioni amministrative nel caso e nelle misure stabiliti dalla legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Nei casi di *ritardato od omesso versamento del contributo afferente la Concessione Edilizia*, si applicano le sanzioni stabilite all'art. 3 della medesima legge 47 del 1985:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 % qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 % quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 % quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui sopra si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorsi inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 16 della Legge citata.

ART 33 **annullamento della Concessione**

Entro 10 anni dalla data di rilascio, le Concessioni Edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie urbanistiche e del Piano Regolatore possono essere annullate, ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 03/03/1934, n° 383 ai sensi dell'art. 27 della legge 1150/1942, sostituito dall'art. 7 Legge 06/08/67 n. 765.

L'annullamento della Concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di Concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito nella Concessione;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto:

1. da parte della stessa autorità che lo ha emanato, in virtù del principio di autotutela, sentito il parere della Commissione edilizia, ogni qual volta risulta l'illegittimità della concessione;
2. d'ufficio da parte del Presidente della Giunta Regionale (come previsto dall'art. 27 della legge urbanistica n. 1150/1942). Accertate le presunte violazioni di legge o degli strumenti urbanistici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della Concessione, al Progettista e all'Amministrazione Comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato. Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnici consultivi dell'ente, entro 18 mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni;

3. in via giudiziale, pronunciato dal giudice amministrativo, in seguito ad una fase contenziosa;

4. da parte del Capo dello Stato in seguito a ricorso amministrativo straordinario;

5. d'ufficio da parte del Capo dello Stato, concernente deliberazioni e provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del Piano regolatore o del Programma di fabbricazione o a norme del regolamento edilizio, ovvero costituiscano violazione delle prescrizioni o norme stesse;

In pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della G.R. può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, al titolare della Concessione ed al Progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche all'Amministrazione Comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro 6 mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

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

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

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Responsabile del Servizio può rilasciare una nuova Concessione.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova Concessione, il Responsabile del servizio con ordinanza ingiunge la demolizione delle opere costruite e la rimessa in ripristino dei luoghi, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data del decreto di annullamento della Concessione.

Scaduto inutilmente tale termine il Responsabile del servizio può disporre l'esecuzione della demolizione della rimessa in pristino in danno.

Le spese per l'esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello stato di cui al R.D. 639/1910.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidamente obbligati il titolare della Concessione annullata ed il Progettista delle opere.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'Albo Pretorio del Comune.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in pristino il Responsabile del servizio applica le sanzioni pecuniarie, nell'entità stabilita dalla vigente legislazione.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 47/85, in caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, o la restituzione in pristino, il Responsabile del servizio applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere, o loro parti, abusivamente eseguite, valutato dall'U.T.E.. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della Concessione di cui all'art. 13 della Legge 47/85.

ART 34 **utilizzo abusivo di costruzioni**

Se l'edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità, il Sindaco può dichiararlo inabitabile o inagibile, in tutto o in parte, a norme dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica degli utenti su proposta dell'ufficio tecnico comunale e dell'autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione e interdire l'utilizzazione.

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

CAPO VI° - ABITABILITÀ' ED AGIBILITÀ'

ART 35

documenti e procedure per il rilascio dell'abitabilità e agibilità

Gli edifici di nuova costruzione, o parte di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. 27/07/1934 n° 1265 (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, nonché di edifici preesistenti soggetti a ristrutturazioni) affinché possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità/agibilità al Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di al R.D. 1265/1934 e ai sensi del D.P.R. 22/04/1994, n. 425.

La richiesta, indirizzata al Sindaco, redatta in carta bollata, contenente gli estremi della Concessione o Denuncia di Inizio Attività o Autorizzazione, va presentata nel momento in cui i lavori risultino ultimati. Essa deve contenere i seguenti elementi :

- generalità e firma del titolare della Concessione o dell'Autorizzazione ;
- estremi della Concessione o Autorizzazione ;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o agibilità ;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale presenti a corredo della domanda;
- la data della visita effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità alla Concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici.

vanno allegati, ai sensi dell'art. 4 della legge 425/94:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli art. 7 e 8 della citata legge 1086/1971. Certificato di collaudo statico degli edifici in muratura e per il loro consolidamento ai sensi del D.M. 20/11/1987;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione di cui all'art. 52 della legge 28/02/85 n. 47;
- c) la dichiarazione del Direttore dei lavori, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- d) ricevuta di versamento comprovante il versamento della tassa di concessione governativa;
- e) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale dell'U.L.S.S.;

f) certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica ai sensi della legge 64/ 1974 e della legge regionale 17/12/96 n. 138;

g) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco per attività soggette al controllo per la prevenzione incendi in base al D.P.R. n. 689/59, D.M. 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le modalità previste dal D.P.R. 12/01/98 n. 37 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'art. 20, comma 8, della L. 15/03/97 n.59);

h) per gli edifici soggetti ad obbligo del progetto degli impianti elettrici (art. 1 legge 46/90) è obbligatorio il deposito ai sensi dell'art. 6 legge 46/90. Per gli edifici non soggetti a progetto obbligatorio è necessario produrre la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'art. 9 della legge 05/03/1990, n° 46 e Regolamento di attuazione (D.P.R. 447 del 06/12/91);

i) certificato di collaudo, ove previsto dalle norme vigenti e dal Regolamento di attuazione di cui all'art. 15 della legge 05/03/1990, n° 46 approvato con D.P.R. 06/12/1991, n° 447, degli impianti tecnologici installati, ai sensi della stessa legge 46/90;

l) gli edifici soggetti alle disposizioni della legge 10/91 e dotati di impianti termici con potenza superiore a 100.000 Kcal/h, copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art. 10 della legge cit. e dell'art. 15 del D.P.R. 1052/1977.

Per gli edifici soggetti ai disposti della legge 10/91 e dotati di impianti di riscaldamento con potenza termica di focolare inferiore a 500.000 Kcal/h ovvero a 580.000 Watt, dichiarazione congiunta del Progettista, del Costruttore e del Direttore dei lavori con la quale ciascuno, per i rispettivi obblighi certifica sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune insieme alla domanda o al ritiro della Concessione edilizia ;

m) dichiarazione redatta dal tecnico abilitato, resa sotto forma di perizia giurata con la quale si attesta che le opere e gli impianti eseguiti sono stati realizzati nel rispetto della legge 09/01/1989, n° 13 e successive modificazioni e del D.M. 14/06/1989, n° 236 in materia di "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";

n) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita da parte dell'ISPESL;

o) prospetto dei lavori eseguiti.

p) certificato di autorità esterne all'Amministrazione Comunale necessari, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, per l'abitabilità o agibilità delle costruzioni ivi compresi le attestazioni dell'osservanza delle norme in materia di sicurezza nelle costruzioni, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle normative concernenti aspetti specifici dell'intervento realizzato;

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità o agibilità.

Entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.

In tal caso l'autorità competente, nei successivi 180 (centottanta) giorni, può disporre l'ispezione di cui ai commi precedenti, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o agibilità nei casi in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato dei documenti che integrino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Arch. NERIO MENNA
PIRELLA GÖTTSCHE LOWE
Regamer - Edificio di
P. T. A. S. (CH)

Il termine di 30 (trenta) giorni, interrotto dalla richiesta dei documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della Concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

È consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, limitatamente ad una sola parte di un edificio, purché:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino ultimate;
- b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o l'agibilità parziale.

ART 36

annullamento o revoca di Autorizzazioni comunali

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullate d'ufficio dal dirigente o responsabile del servizio e dal Sindaco per quanto di rispettiva competenza, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale e/o Provinciale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale ai sensi dell'art. 7 comma 8 della legge 28/02/85 n. 47.

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

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla Concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della legge 10/ 1977, possono essere revocati dal dirigente o responsabile del servizio per motivi di interesse pubblico.

ART 37

inabitabilità e inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norme dell'art. 22 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934, n° 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né, dati in affitto.

TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO-EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, DI IGIENE E TUTELA AMBIENTALE, SICUREZZA, VARIE, CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I° - DEFINIZIONI EDILIZIE

ART 38

definizioni edilizie

Area occupata:(Ao): Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro della stessa.

È l'area risultante dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori e dentro terra dell'edificio, delimitate dalle murature perimetrali anche interrato e dai balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti.

L'area occupata serve per verificare la corrispondenza del progetto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us) e, quindi, per controllare i rapporti tra lo spazio costruito, aree asservite ed aree libere.

Superficie d'inviluppo (Si): Superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione (area risultante dai "fili fissi").

La superficie di inviluppo serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano.

Area insediabile (Ai): Area risultante dalla superficie d'inviluppo ampliata nel suo perimetro per una larghezza di ml 1.50 su ciascun lato, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano.

L'area insediabile serve per consentire in corso d'opera la più idonea dislocazione dell'edificio, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Superficie edificabile (Se): Superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio, fuori e dentro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensori e vani montacarichi, con esclusione soltanto di :

- spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati al piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dell'edificio (Ao).

- locali interrati, anche se parzialmente, purché destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc..) Ove al piano terra o, in alternativa al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a ml 2.40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; la superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se/Sf \leq Uf$.

Superficie fondiaria (Sf): Superficie individuata dai confini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno nel piano urbanistico, da asservire alla costruzione.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): Massima superficie edificabile dell'edificio (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Indice di utilizzazione del suolo (Us): Rapporto tra l'area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di appartenenza (Sf). $Us = Ao/Sf$.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): Volume lordo di costruzione (V) realizzabile per metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Superficie utile abitabile (Sua): Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie utile di servizi e accessori (Susa): Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte o sottotetti non abitabili, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche, locali tecnici ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

CAPO II° - PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE PER L'ABITABILITA'

ART 39

classificazione dei locali

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) *locali abitabili* (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) *vani accessori interni agli alloggi* (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);
- c) *vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari* (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio della residenza, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- d) *locali a destinazione terziaria* inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone: (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar ristoranti, sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi); uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi;
- uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case-albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
- aule e ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche e case di cura, edifici di interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

ART 40 **requisiti minimi degli alloggi e dei locali**

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie utile abitabile minima di mq 45;
- Superficie utile abitabile per ogni abitante non superiore a mq 14, è comunque consigliabile di non scendere al di sotto della superficie di 7.00 mq.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello stato (legge 05/08/1978, n° 457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare i mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse o posto macchina;

Gli alloggi a residenza temporanea ed a uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq 25.

La superficie utile va intesa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

Spazi relativi ai vani di abitazione ed agli alloggi:

1. Ingresso - Per una più razionale articolazione è preferibile che lo spazio ingresso non si configuri come ambiente a sé stante, ma che sia funzionalmente integrato nel soggiorno.

Soggiorno, pranzo, cucina - La stanza di soggiorno deve essere di superficie non inferiore a mq 14, è consigliabile che per un soggiorno di quattro o più persone tale superficie sia uguale o superiore a 20.00 mq. E' possibile prevedere sia la fusione degli spazi soggiorno-pranzo con cucina in vano proprio; sia la fusione degli spazi cucina-pranzo, con la possibilità di sistemare le apparecchiature di cucina in nicchia. La cucina,

Arch. NERIO MENNA
Arch. PIETRO TATO'
Regolamento Edificio di
CIVITAVECCHIA (CH)

in nicchia o in locale proprio, sarà dotata di apposita canna di ventilazione e di cappa asportabile, anche il lavabo dovrà essere facilmente asportabile e pertanto esso dovrà essere montato dopo l'esecuzione del rivestimento lavabile che sarà eseguito sulle pareti attrezzate, per una altezza non inferiore ad 1.50 ml.

1. Pluriuso - E' possibile prevedere nell'alloggio un ambiente, di superficie utile non inferiore a mq 9.00, capace di assolvere a una serie di funzioni legate alle attività diurne del nucleo familiare, oltre a risultare idoneo alla localizzazione di un posto letto.

2. Camere da letto - Le camere da letto dovranno risultare idonee, per forme e dimensioni, alla localizzazione degli arredi e delle attrezzature relativi al numero di posti letto per cui sono previste. Nel caso nell'alloggio siano previste più camere a due posti letto, bisogna curare che almeno una di esse abbia una superficie non inferiore a mq 14.00. Le camere a un letto dovranno avere una superficie non inferiore a 9.00-10.00 mq. Al fine di facilitare la collocazione di arredi, anche di tipo tradizionale, è consigliabile che le camere da letto abbiano almeno una parete priva di incassi di sviluppo limitato rispetto alla loro lunghezza, in modo da consentire la completa utilizzazione. E' vietata la realizzazione di camere da letto contro la parete che delimita il vano-corsa dell'ascensore.

3. Servizi igienici - Le pareti dei bagni saranno rivestite con materiale lavabile e durevole fino all'altezza minima di ml 1.50. Per rivestimenti di bagno e cucina è possibile utilizzare sia le tradizionali piastrelle maiolicate, sia vernici epossidiche su intonaco plastico, purché la loro durevolezza sia adeguatamente sperimentata: non si ritiene consigliabile l'uso di materiali plastici, in teli incollati. I bagni e i locali igienici ausiliari possono essere realizzati, in conformità con quanto previsto dall'art.18 della legge 166/75 all'interno del corpo di fabbrica con illuminazione ed areazione artificiale. In tal caso essi saranno dotati di canne di ventilazione di adeguata sezione, attrezzati con aspiratore elettrico.

Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia), costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.

I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.

ART 41

altezza dei vani

Locali ad uso abitativo, "studi professionali, uffici" altezza minima ml 2.70 (misurata da pavimento a soffitto).

I locali situati al piano terreno, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di 2.70 e per i locali accessori di ml 2.40 con un minimo nel più basso di ml 1.80.

Locali accessori : Altezza minima netta ml 2.40, esclusi androni e vani scala e salvo quando da leggi o regolamenti specifici.

Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc..), Altezza minima interna ml 3.00, salvo prescrizioni particolari contenuti in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

Per locali in cui sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml 4.50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal piano urbanistico commerciale.

ART 42 **piani interrati**

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il sufficiente ricambio dell'aria.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque tale evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

ART 43 **piani seminterrati**

Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimento più elevato di ml 1,00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- le finestre apribili all'aria libera di superficie superiore ad 1/10 della superficie del pavimento con ml 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante.

ART 44 **sottotetti**

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di ml 3,00 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a ml 2,70 e nessuna parte abbia altezza inferiore a ml 1,80) possono consentirsi utilizzazione per volumi tecnici o per locali soffitta.

I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili purché si dia luogo ad una superficie maggiore di mq 9,00 compresa entro lo spazio volumetrico d'altezza media non inferiore a ml 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di ml 1,80.

I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con l'altezza media di ml 2,40, da computarsi tra gli accessori.

I sottotetti abitabili, oltre alla dimensione, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da

adeguata coibentazione termica come prescritto dalle norme per il contenimento del consumo energetico.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq 1.00 per ogni locale o sui timpani nel rapporto massimo di mq 1.00 per ogni locale.

Nel caso di destinazione a lavanderia e stenditoio sono ammesse aperture di dimensioni maggiori, con un massimo di mq 2.20.

ART 45

requisiti di abitabilità - Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La *superficie finestrata apribile* non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 1,50 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore ad 1/12.

In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizioni che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
- c) in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di una unità immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ospedale, ecc..) dotato di più servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

ART 46

parametri edilizi e distanze fra fabbricati

Per quanto riguarda le indicazioni relative ai parametri edilizi, si rinvia alle norme tecniche di attuazione di piani urbanistici.

CAPO III° - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART 47

isolamento dall'umidità

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

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

Arch. MARIO MENNINI
Arch. PIETRO TATO
Riproduzione Edilizio di
CANTIERE ALLA (CH)

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

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

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

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, le coperture piane (terrazzi, giardini pensili ecc.) vanno impermeabilizzate con materiali in strati continui e devono essere realizzate in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua, curando in particolare modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamenti e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuri interni, iniezioni a base di resine siliciche.

ART 48

risparmio energetico

Per le opere relative a:

- a) nuove costruzioni, ristrutturazioni di edifici e recupero patrimonio edilizio esistente;
 - b) impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti termici;
 - c) sostituzione di generatori di calore di potenza nominale superiore a 35 Kw;
- il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio dei lavori, il progetto delle opere, a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale, corredata da relazione tecnica sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge 09/01/1991 n° 10, del D.P.R. n° 412 del 26/08/1993, del D.M. del 13/12/1993, dei decreti attuativi e delle relative norme UNI per il contenimento del consumo di energia e relativi impianti termici.

In particolare il progetto dovrà contenere i seguenti elaborati:

A. Progetto isolamento termico.

- relazione tecnica conforme alla legge n. 10/91 e relativi regolamenti di esecuzione;
- verifica termogrometrica delle singole strutture;
- particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;
- piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.

B. Progetto impianto termico.

L'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti con particolare riferimento a:

- legge n. 615 del 16/06/1966 e relativo regolamento;
- circolare n. 73 del 29/07/1971 del Ministero dell'Interno;
- circolare n. 68 del 30/04/1976 e relativi regolamenti;
- legge n. 10 del 09/01/1991.

Inoltre il progetto dovrà contenere:

- a) schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- b) schema di funzionamento della "Centrale termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;

- d) tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- e) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f) pianta e sezioni della centrale da presentare ai VV.FF.

ART 49

isolamento acustico

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

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

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

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30/04/1966 n° 1769 - parte I° - del servizio tecnico generale del Ministero LL.PP. e con D.P.C.M. 01/03/1991 "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive, ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, la richiesta di Concessione Edilizia deve contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 01/03/1991 ed art. 8 della legge 26/10/1995, n° 447 "legge quadro sull'inquinamento acustico", D.P.C.M. 05/12/97 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici), D.P.C.M. 14/11/97 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore) e D.P.C.M. 18/09/97 (Determinazione dei requisiti delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e relative modifiche e integrazioni).

La documentazione sopraddeata deve essere allegata, inoltre, alla domanda di licenza o autorizzazione all'esercizio di attività produttive.

ART 50

classificazione delle acque - scarichi acque

Le acque vanno classificate in:

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

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge R. n. 43/81, e successive modifiche ed integrazioni.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte delle autorità competenti, preposte al controllo.

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

L'autorizzazione allo scarico è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi del D.Lvo n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento Provinciale per l'autorizzazione allo scarico nei corpi idrici.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

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

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque provenienti dagli insediamenti civili si precisa che:

a) gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico devono essere immessi nella fognatura, su autorizzazione del Sindaco.

Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservate.

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

- impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita dei liquami;
- di materiale resistente all'azione di tipo fisico, chimico e biologico provocato dall'acqua convogliata.

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

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

ART 51

impianti idrici

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Gli impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo di acqua potabile nell'interno di edifici a partire dal punto di consegna dall'acquedotto comunale, sono soggetti all'applicazione della legge 05/03/1990 n° 46 (norme per la sicurezza degli impianti) e del relativo regolamento comunale per il servizio di acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto all'altezza superiore al livello piezometrico minimo di zona, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento (autoclave).

Al termine dei lavori, le imprese installatrici abilitate, sono tenute a rilasciare n° 2 copie della "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" al committente di cui una da allegare alla richiesta di abitabilità ed inviare una copia alla C.C.I.A.A.

ART 52

impianti: protezione antincendio, trasporto ed utilizzazione gas

I seguenti impianti:

- protezione antincendio;
- sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, di scale mobili e simili;
- impianti per il trasporto e l'utilizzazione del gas allo stato liquido o aeriforme all'interno di edifici a partire dal punto di consegna;

sono soggetti all'applicazione della legge 05/03/1990 n° 46 (norme per la sicurezza degli impianti) e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447 del 06/12/1991), delle leggi e norme specifiche ed alle prescrizioni contenuti nei regolamenti comunali.

Inoltre i seguenti impianti:

- protezione antincendio inseriti in attività soggette al rilascio del certificato di prevenzione incendi e quando gli idranti sono pari o superiori a 4 o gli apparecchi di rilevamento pari o superiori a 10;
- impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 35 Kw o di gas medicali per uso ospedaliero e simili, nel caso di stoccaggi, devono essere progettati da tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale.

Il progetto dovrà contenere gli schemi dell'impianto e gli schemi planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'impianto con particolare riguardo all'individuazione dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e sicurezza da adottare.

Al termine dei lavori, le imprese installatrici abilitate, sono tenute a rilasciare n° 2 copie della "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" al committente di cui una da allegare alla richiesta di abitabilità ed inviare una copia alla C.C.I.A.A.

ART 53 **impianti elettrici**

L'installazione, la trasformazione, l'ampliamento degli impianti e la manutenzione straordinaria degli impianti e delle opere elettriche ed elettroniche negli edifici adibiti ad uso civile e negli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario ed altri usi sono soggetti all'applicazione della legge 05/03/1990 n° 46 (norme per la sicurezza degli impianti) e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447 del 06/12/1991), delle leggi e norme specifiche.

L'impianto elettrico deve essere progettato da tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale:

a) negli edifici civili:

- per unità immobiliare avente:

superficie > 400 mq;

superficie < 400 mq ma con centrale termica a gas > 34,8 Kw;

superficie < 400 mq ma con classe compartimento antincendio \geq 30;

superficie < 400 mq ma con locale adibito a studio medico.

- per servizi condominiali aventi:

potenza impegnata > 6 Kw

potenza impegnata < 6 Kw ma con centrale termica a gas > 34,8 Kw;

potenza impegnata < 6 Kw ma con classe compartimento antincendio \geq 30;

potenza impegnata < 6 Kw ma con autorimessa avente più di 9 autoveicoli;

potenza impegnata < 6 Kw ma con box auto in numero maggiore di 9 autoveicoli che non si affacciano su spazio a cielo aperto;

b) nei locali adibiti ad attività produttive, commerciali terziario ed altri usi per:

superficie > 200 mq;

superficie < 200 mq ma con impianto avente una propria cabina di trasformazione;

superficie < 200 mq ma con luogo a maggior rischio di incendio;

superficie < 200 mq ma con locale adibito ad uso medico;

superficie < 200 mq ma con luogo avente pericolo di esplosione.

Inoltre, devono essere progettati:

a) gli impianti elettrici con lampade fluorescenti a catodo freddo (funzionanti ad alta tensione per decorazioni, insegne, ed illuminazione) in edifici per uso civile abitazione per:

- potenza complessiva resa dagli alimentatori > 1200 VA;

- potenza complessiva resa dagli alimentatori < 1200 VA ma collegati con impianti per i quali è obbligatorio il progetto;

b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici nonché gli impianti antintrusione in edifici ad uso civile abitazione in cui esiste l'obbligo del progetto per impianto elettrico;

c) impianti di parafulmini in edifici civili aventi:

- volume > 200 mc ed altezza > 5.00 ml;

- volume > 200 mc ed altezza < 5.00 ml, ma contenente locale a maggior rischio di incendio;

- volume > 200 mc ed altezza < 5.00 ml, ma contenenti locali adibiti ad uso medico;

- volume > 200 mc ed altezza < 5.00 ml, ma contenente locali con pericolo di esplosione.

Per edifici sprovvisti di abitabilità o agibilità, al termine dei lavori, le imprese installatrici abilitate, sono tenute a rilasciare n° 2 copie della "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" al Committente di cui una da allegare alla richiesta di abitabilità ed inviare una copia alla C.C.I.A.A.

Per gli edifici provvisti di abitabilità o agibilità, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, le imprese installatrici abilitate, sono tenute a rilasciare una copia della "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" al Committente ed inviare una copia al Comune ed una alla C.C.I.A.A. ai sensi della legge n° 46/1990 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. n 447/1991).

Il progetto dovrà contenere gli schemi dell'impianto ed i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'impianto con particolare riguardo all'individuazione dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e sicurezza da adottare in conformità alle norme UNI e CEI.

Gli impianti di terra e/o della protezione di scariche atmosferiche installati in immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario ed altri usi sono soggetti, inoltre, alla verifica da parte dell'ISPESL.

ART 54 **impianti termici**

Gli impianti di riscaldamento e climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie, sono soggetti all'applicazione della legge 05/03/1990 n° 46 (norme per la sicurezza degli impianti) e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447 del 06/12/1991, delle leggi e norme specifiche ed alle prescrizioni dei regolamenti comunali.

I seguenti impianti:

- riscaldamento di potenza superiore a 35 KW (30000 kcal);

- climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera superiore a 40000 frigoriferie/ora;

- canne fumarie collettive ramificate;

devono essere progettate da tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale.

Il progetto dovrà contenere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti con particolare riferimento a:

- circolare n° 74 del 20/09/1956;

- legge n° 615 del 16/06/1966 e relativo regolamento;

- circolare n° 68 del 25/11/1969 e relativi regolamenti;

- D.P.R. n° 1391 del 22/12/1970;

- legge n° 1083 del 06/12/1971;

- circolare n° 31 del 31/08/1978;

- D.M. 12/04/1966.

Inoltre, il progetto dovrà contenere:

a) schema planimetrico generale con indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;

- b) schema di funzionamento della "centrale termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- d) tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma della legge 10/91;
- e) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f) denuncia di impianto con relativa relazione tecnica all'ISPEL ai sensi del D.M. 01/12/1975;
- g) pianta e sezioni della centrale per potenzialità > 116 Kw da presentare ai VV.FF. Ai sensi del D.P.R. 577/82.

CAPO IV° - IGIENE E TUTELA AMBIENTALE

ART 55 salubrità del suolo

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

Le aree cimiteriali dimesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno ml 2, ed i residui umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in un altro cimitero.

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

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

Nella sistemazione di spazi esterni ai fabbricati in zone residenziali, le superfici pavimentate vanno contenute al massimo al fine di favorire la permeabilità del suolo e i ricarichi di falda.

ART 56 costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dagli strumenti urbanistici e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

a) aspetti tecnici

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde. Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 70.

Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e devono distare da questa non meno di 2 ml onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra e l'edificio.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a ml 2, realizzando in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

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

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

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

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, una altezza minima di ml 3,00 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq 10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq 5 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino a ml 2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni ed il letame prodotti del bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

b) aspetti architettonici

L'aspetto esterno delle costruzioni deve essere essenziale e sobrio, coerentemente con la tradizione costruttiva locale, escludendo le finiture ottenute mediante l'uso di materiali "sintetici" e colorazioni di negativo impatto ambientale, e privilegiando l'uso di materiali naturali quali: la pietra locale, il legno ed il "cotto".

Anche lo stile architettonico deve essere riferito alla tradizione costruttiva locale.

Le coperture devono essere esclusivamente con falde inclinate con pendenza minima del 30 % con manto superiore composto di elementi lapidei, di argilla o anche tegole di cemento con trattamento e colorazioni ben inserite nell'ambiente circostante.

Anche l'area circostante la costruzione dovrà essere opportunamente sistemata con giardini e pavimentazioni con materiali naturali pietra (acciottolato, cubetti purché posati a secco), laterizio (ammattionato) e legno, escludendo perentoriamente l'uso di battuti di cemento, manti bituminosi e analoghi materiali sintetici.

ART 57

esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Dirigente o responsabile del servizio.

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

I documenti da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Dirigente o Responsabile del servizio, all'autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 30/12/1923 n° 3267;
- eventuale copia della denuncia di esercizio presentato al Comune e al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 09/04/1959 n° 128;
- copia della domanda di autorizzazione della provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'ufficio del genio civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 25 della legge 1684/1962 e dell'art. 17 della legge 64/1974.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 in data non anteriore a mesi sei;
- b) planimetria in scala 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua;
- c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore ad 1:10000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche, idrologiche, e di stabilità presenti e conseguenti alle attività di cava;
- d) piano di coltivazione costituito da:
 - relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafica del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
 - rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
 - colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:100.
- e) progetto di sistemazione paesaggistica costituita da:
 - relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori a compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi, le modalità ed il costo delle opere di sistemazione, a fine della determinazione delle garanzie finanziarie;
 - carta dell'utilizzazione del suolo, in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
 - carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1:2000 con sviluppi in scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;
- f) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc.

Il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;

g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre che a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza di documenti sopra descritti, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva e per le eventuali domande di autorizzazione.

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

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

Il Consiglio Comunale accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla, entro 30 giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura del Comune e spese dell'esercente della cava.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

CAPO V° - NORME DI SICUREZZA

ART 58

prescrizioni costruttive

Le costruzioni dovranno essere realizzate conformemente alle seguenti norme:

- fondazioni: L. 02/02/1974, n° 64 "provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e D.M. 11/03/1988 norme tecniche riguardanti "le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- strutture in c.a. armato normale e precompresso, acciaio o sistemi combinati: L. 05/11/1971, n° 1086 "norma per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica", D.M. 14/02/1992 e D.M. 09/01/1996 "norme tecniche per il calcolo e l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in c.a., normale e precompresso e per le strutture metalliche", D.M. 16/01/1996 "norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica e sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- strutture in muratura: D.M. 20/11/1987 "norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento" e circolare LL.PP. 04/01/1989, n° 30787 "istruzioni in merito alle norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo edifici in muratura e per il loro consolidamento".
- strutture prefabbricate: D.M. 03/12/1987 "norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate".

ART 59

prescrizioni antisismiche

Le costruzioni in zona sismica devono essere progettate nel rispetto del D.M. 16/01/1996 in attuazione della legge 02/02/1974 n° 64.

Le sollecitazioni provocate dalle azioni sismiche orizzontali e verticali devono essere valutate convenzionalmente mediante analisi statica ovvero mediante analisi dinamica, seguendo i criteri generali contenuti nella parte B del D.M. 16/01/1996.

Le masse strutturali sottoposte al moto del sisma sono quelli del peso proprio e dei sovraccarichi permanenti nonché un'aliquota dei sovraccarichi accidentali di cui al D.M. 16/01/1996 "criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi".

La scelta dell'area su cui erigere l'opera dovrà per quanto possibile riguardare preferenzialmente le zone con terreni di buona consistenza, con esclusione di zone suscettibili di liquefazione o di zone potenzialmente franose.

Dovranno perciò, effettuarsi indagini e prospezioni allargate oltre l'area interessata dalla costruzione ai sensi del D.M. 11/03/1988, illustrate nella relazione geotecnica da allegare al progetto, a firma del calcolatore delle strutture e del direttore dei lavori, nonché da relazione geologica a firma del geologo incaricato a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

Nel proporzionamento dell'edificio deve tenersi conto della distribuzione delle masse, dalla inerzia delle quali dipende la risposta alle azioni sismiche, cercando, per quanto possibile di regolarizzare la suddetta distribuzione e di evitare concentrazione di masse ai piani più alti riconducendo il più basso possibile il centro di gravità della costruzione.

Salvo particolari esigenze architettoniche dovrà cercarsi di realizzare forme in pianta il più possibile regolari, evitando quelle forme per le quali il comportamento sismico non è di immediata valutazione (piante a L, a V, a Z, a T).

In riferimento alla legge 02/02/1974 n° 64 e al D.M. 16/01/1996, le strutture portanti potranno essere realizzate in muratura ordinaria o armata, in struttura

Arch. NERIO MENN...
Arch. PIETRO TATO...
Regolamento Edilizio di
CIVITAVECCHIA (CH)

intelaiata in calcestruzzo armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali, struttura a pannelli portanti prefabbricati o costruiti in opera, struttura in legno.

L'altezza massima degli edifici non può superare i limiti specificati nella tabella 2, punto C.2 del D.M. 16/01/1996 escludendo dal computo eventuali torrioni delle scale e degli ascensori. L'altezza va computata fra il piano più elevato (quota d'imposta della falda) ed il terreno (piano stradale o marciapiede).

Per gli edifici prospicienti spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando le limitazioni di cui al punto C.2 del D.M. 16/01/1996 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nelle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, l'altezza H non può superare i seguenti valori espressi in ml:

per $L \leq 3$

$H = 3$

per $3 < L \leq 11$

$H = L$

per $L > 11$

$H = 11 + 3 \times (L - 11)$

in cui con L viene indicata la distanza minima tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

Deve intendersi per:

- contorno dell'edificio: la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluso le sporgenze di cornicioni e balconi aperti;
- strada: l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- ciglio: la linea limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto precedente;
- sede stradale: la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Secondo quanto prescritto dal punto C.4 del D.M. 16/01/1996, è necessario predisporre, nel caso in cui due edifici formano organismi distaccati, giunti tecnici di dimensioni non minori di: $d(h) = h/100$ ove $d(h)$ è la distanza fra i due punti affacciati, posti alla quota h a partire dallo spiccato delle strutture in elevazione.

Tale distacco è da intendersi misurato al netto dell'intonaco o altro materiale di rivestimento.

ART 60

prescrizioni antincendio

Nei fabbricati devono essere rispettate, secondo le caratteristiche dell'edificio, le seguenti condizioni:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono comunicare direttamente con depositi, magazzini, laboratori, negozi e locali destinati ad abitazioni ed uffici ;
 - le strutture portanti delle scale ed i pianerottoli devono essere realizzati in cemento armato o in altro materiale con adeguate caratteristiche di resistenza termica.
- La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli nelle scale al servizio di più di due piani deve essere uguale o superiore a ml 1,10, salvo norme specifiche riguardanti destinazioni particolari, inoltre, tale larghezza, nel caso di edificio privo di ascensore, deve essere aumentata di 10 cm ogni due piani serviti oltre i primi due;
- ogni scala può servire massimo 400 mq di superficie coperta per piano e non più di 6 alloggi per piano;
 - i vani scala devono avere una superficie netta di aerazione in sommità non inferiore a mq 1,00, i vani corsa ascensori non inferiori al 3% dell'area della sezione orizzontale e con minimo di mq 0,20, i locali macchine non inferiore al 3% della superficie di pavimento e con minimo di mq 0,05.

- i vani ascensori devono avere pareti con spessore minimo di cm 15 se in cemento armato, e di due teste se in muratura di mattoni pieni;
- ogni scala che serva edifici con altezza superiore a ml 17,00 deve essere dotata, fino all'ultimo piano, di aperture munite di infisso apribile;
- le scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a ml 10,00; gli edifici di nuova costruzione con altezza superiore a ml 10,00 devono avere le strutture orizzontali incombustibili.
- i solai e le coperture sopra garage, locali caldaia, magazzini con deposito di materiale combustibile, devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, devono avere protezione costituita da una soletta in c.a. di spessore minimo cm 10.

ART 61

autorimesse

Le autorimesse e simili del tipo isolate o miste, aperte o chiuse, sorvegliate e non, con numero di autoveicoli superiore e non a 9, ai fini della prevenzione incendio, devono rispettare le norme del D.M. 01/02/1986.

In particolare:

a) per le autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, con numero di veicoli inferiore a 9 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione, esclusi i locali adibiti a deposito di sostanze esplosive e/o infiammabili, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica;

- la superficie di aerazione naturale complessiva non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale;

- l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2 metri;

le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere del tipo R 60 e, di separazione REI 60;

- l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30;

- ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto ed in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta;

b) per le autorimesse del tipo isolato, cioè situate in edifici destinati a tale uso ed eventualmente adiacenti ad edifici destinati ad altri usi, strutturalmente e funzionalmente separati da questi, con numero di veicoli inferiore a 9 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le strutture verticali e orizzontali devono essere incombustibili o di classe I di reazione al fuoco;

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;

- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta;

- l'altezza del locale deve essere non inferiore a ml 2;

- l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con materiali non combustibili;

- ogni box deve avere aerazione naturale con aperture permanenti in alto ed in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta.

L'indicazione circa il numero massimo di veicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita di ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o

condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza massima dell'8 %.

ART 62

rinvio a leggi particolari

Gli ascensori, i montacarichi, scale mobili e simili, nonché i relativi vani corsa, i depositi di materiali infiammabili sono soggetti alla legge 1115/42 ed alle norme e prescrizioni tecniche degli enti allo scopo preposti.

Gli edifici speciali, come gli edifici collettivi, gli alberghi, le scuole, i collegi, gli ospedali e le case di cura, le industrie e gli impianti sportivi, devono rispettare le disposizioni previste dalle leggi e norme specifiche.

CAPO VI° - NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE - VARIE

ART 63

superamento barriere architettoniche

Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 24/07/96 n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici), dalla legge 09/01/1989, n° 13 e dal D.M. LL. PP. 14/06/1989, n° 236, si da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come barriere architettoniche, e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.

L'adeguamento degli edifici dei percorsi interni e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazioni complessive di cui all'art. 31, lett. D della legge 457/78.

La progettazione deve comunque prevedere:

- a- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servo scala;
- b - idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari;
- c - almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d - l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

La progettazione dovrà garantire i livelli di qualità dello spazio di: *accessibilità, visitabilità ed adattabilità* come definiti nel D.M. LL.PP. 236/1989, art. 2 e segnatamente:

- a) *l'accessibilità* deve essere garantita per quanto riguarda:
 - gli spazi esterni con quota parte dei posti auto all'aperto, quota parte delle autorimesse degli edifici aperti al pubblico o degli edifici di edilizia residenziale sovvenzionata;
 - le parti comuni degli edifici residenziali;
 - almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di una unità immobiliare per ogni intervento;
 - gli ambienti destinati ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
 - gli edifici sede di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio;

b) *la visitabilità* deve essere garantita in ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, fatte salve le seguenti precisazioni:

ART 66
recinzioni e cancelli

Le aree edificate e non fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità come richiesto dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

La distanza minima dal ciglio stradale, comunque, non può essere inferiore a ml 1,50 in assenza di marciapiede e di ml 1,00 in presenza di marciapiede.

I muri di cinta non devono superare i ml 3,00 di altezza, ai sensi degli art. 878 e 886 del Codice Civile.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un veicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

ART 67
uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere opportunamente segnalate per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'uscita deve essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti senza arrecare intralcio al traffico.

Fra tali uscite e quelle pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 metri misurata tra gli stipiti più vicini.

L'uscita da autorimesse interrata o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15%.

Tutte le rampe devono terminare almeno ml 3,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe devono essere realizzate con materiali antisdrucchiole con scanalature per il deflusso delle acque.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml 2,50 se rettilinee e ml 3,50 se in curva.

ART 68
elementi aggettanti

Nessun oggetto su suolo pubblico superiore a 5 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50.

Gli infissi con aperture verso l'esterno, non possono sporgere più di 10 cm;

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza di ml 3,50 dal marciapiede rialzato e non devono sporgere oltre i 2/3 della larghezza del marciapiede;

Nelle strade prive di marciapiede rialzato non sono ammessi oggetti di qualsiasi genere se non al di sopra di ml 4,50 dal piano stradale.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/10 della larghezza della strada.

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

Se la superficie frontale dei balconi chiusi supera 1/3 della superficie di facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante. Nell'interno dei lotti sono consentiti balconi di qualunque sporgenza.

ART 69 **intercapedini**

Il Comune può concedere la creazione di intercapedini al di sotto del suolo pubblico, mantenendone il diritto di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro, e vietandone qualunque altra destinazione. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ART 70 **coperture**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate "elemento architettonico di conclusione" dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise ed unitarie previsioni di progetto.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete della fognatura acque bianche.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di ml 2,00.

Le canne fumarie indipendenti, relative a impianti di riscaldamento, stufe, focolai e camini, devono essere prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi ad adeguata distanza da finestre da locali abitabili, tenendo conto della posizione del fabbricato, in relazione alla direzione dei venti dominanti.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e comunque rispettanti le prescrizioni della normativa antincendio vigente.

ART 71 **depositi di materiali**

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati ad esclusione della legna per uso riscaldamento domestico.

Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, sentito il parere degli organi competenti, non comportino pericolo per l'incolumità pubblica e privata e non costituiscano degrado né sotto il profilo estetico né sotto quello ambientale e dell'igiene pubblica e del suolo.

ART 72 **locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati nuovi, ampliati e modificati, devono disporre di un vano per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto vano, anche se separato dall'abitazione, posto al piano terra, può essere ricavato nel fabbricato o all'esterno e deve avere accesso e aerazione diretti.

ART 73
cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuali e collettivi, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

**CAPO VII° - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI,
ARREDO URBANO E URBANIZZAZIONI**

ART 74
manutenzione edifici

Le costruzioni pubbliche e private, e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzione esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interne alla costruzione, e tutte le finiture ad essa attinenti devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico fognario, canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il Dirigente o Responsabile del servizio può obbligare, nei casi previsti dalla legislazione vigente, all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Dirigente o Responsabile del servizio su parere della Commissione edilizia urbanistica, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.

In caso di rifiuto o inadempienza il Dirigente o Responsabile del servizio può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Al fine di contenere il degrado del paesaggio urbano, per l'installazione di pensiline, pergolati, quando si tratti di edifici plurifamiliari occorra sia predisposto un progetto di coordinamento degli interventi, pur differenti nel tempo, in termini di disposizioni materiali-colori-forme-dimensioni, che regoli unitariamente la trasformazione dei prospetti, approvato dall'assemblea di condominio, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice Civile, Libro III, Titolo VII, Capo II (Del condominio degli edifici), artt. da 1117 a 1139.

ART 75
tinteggiature e rivestimenti

Nel caso di edifici con facciata unitaria è fatto divieto di procedere a rivestimenti o tinteggiature che interessino parti limitate del prospetto senza porre l'intervento in relazione all'omogeneità dell'insieme.

Nelle zone A, degli strumenti urbanistici, materiali e colori saranno riferiti ai caratteri stilistici e storici degli edifici.

In tali zone per tutte le opere di nuova edificazione, ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, devono eseguirsi campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni di piano e contenute nella concessione e/o autorizzazione.

Sono in particolare da escludere, quando non costituiscano elementi originari dell'edificio:

- a - rivestimenti murali plastici;
- b - infissi in lega leggera, se non opportunamente trattati secondo i colori indicati negli strumenti urbanistici;
- c - avvolgibili in legno o in plastica, come al punto b;
- d - zoccolature e rivestimenti in marmo levigato, ceramica e similari;
- e - alterazione di sagome e materiali tradizionali, ivi comprese le murature sagomate ed intonacate.

Sono altresì da escludere le facciate continue in vetro.

Qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi e materiali sopra esclusi, è prescritto l'adeguamento degli interventi alle presenti norme, anche mediante sostituzione o correzione delle parti turbative.

In caso di inosservanza, il Dirigente o Responsabile del servizio può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART 76

elementi di arredo urbano

76.1) decoro urbano.

E' vietata ogni opera o iscrizione che deturpi l'aspetto decorativo dell'ambiente urbano, turbi l'estetica, alteri gli elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.), devono essere realizzate in modo da armonizzarsi con l'ambiente e rispondere a requisiti di ordine e di decoro.

Nel caso di ampliamento, sostituzione o di qualsiasi intervento di recupero delle costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, andranno verificate, al fine di una più adeguata collocazione delle stesse, la rispondenza della loro ubicazione alle normative vigenti (Codice della strada, decreto di attuazione dello stesso, regolamento comunale sull'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico), comunque sempre nel rispetto di un progetto organico di arredo urbano.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzatura per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) saranno realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.

76.2) mostre, vetrine ed insegne in genere.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione da parte del Dirigente o Responsabile del servizio.

Gli interessati devono allegare alla domanda un disegno, quotato in scala adeguata firmato da un tecnico abilitato nonché una foto esplicativa del sito di ubicazione, da cui

risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare e dei particolari costruttivi.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo, alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate, soprattutto negli edifici in zona A e B degli strumenti urbanistici. In tali casi la Commissione edilizio-urbanistica esprime la propria valutazione sulla compatibilità della soluzione con le caratteristiche storico ambientali della costruzione e dell'arredo urbano.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 5 cm.

È consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari ai due terzi della larghezza del marciapiede e comunque non superiore a ml 1,20 e ad un'altezza non inferiore a ml 2,50 dal marciapiede.

Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

Tali altezze e sporgenze sono applicabili anche a soluzioni del tipo a pensilina o a questa assimilabili.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati devono eseguire, a loro spese, la rimozione e la ricollocazione, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede. Ove non ottemperino, il Dirigente o Responsabile del servizio può ordinare la rimozione d'ufficio.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono tenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità tecniche se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) Il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose (collocati o meno a ridosso delle costruzioni), visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma soltanto indicazioni relative ai servizi pubblici e/o di pubblica utilità.

Sono vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

Ad essi si applicano gli articoli 47-48-49-50 del D.P.R. n° 459/1992.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previo presentazione da parte del richiedente del nullaosta del competente ufficio.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Sono vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione

entro il termine stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'ente concedente, nonché dal Dirigente o Responsabile del servizio.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque installi cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero violi le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Le mostre, vetrine ed insegne in genere devono in ogni caso rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal Consiglio Comunale.

76.3) tende aggettanti nello spazio pubblico.

Quando non rechino intralcio al libero transito e non impediscano la visuale dei vicini, il Responsabile del servizio può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni stabilite dal presente regolamento, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi, nella loro massima estensione di apertura, comprese appendici verticali anche di tela, non possono essere situati ad altezza inferiore a ml 2,10 (D.P.R. 236/1989) dal marciapiede.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea; ciò al fine di ottenere unità ed armonia dell'ambiente urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o zone soggetti a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previo intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico.

Le tende su strutture portanti infisse al suolo dovranno essere inequivocabilmente, removibili. I sostegni verticali dovranno avere sezione massima non superiore a 100 cm quadrati. L'ingombro non dovrà essere maggiore di 2/3 della larghezza del marciapiede, al netto di aiuole, vasi ed ingombri, e lasciare libera una parte pedonale comunque non inferiore a ml 2 (D.P.R. 495/1992). La chiusura in senso verticale, dello spazio compreso tra le tende, è consentita esclusivamente allo scopo di riparare dagli agenti atmosferici e solo se costituita da elementi totalmente mobili e retraibili; non sono ammesse soluzioni a pannelli fissi, pur se smontabili, che di fatto definiscono soluzioni stabili e persistenti.

ART 77

tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi per le altre segnalazioni stradali, indicazioni e strutture a servizio del pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi soppressi.

ART 78 **antenne televisive**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazione o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti.

Tali cavi:

- devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

È comunque facoltà del Responsabile del servizio richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle antenne a servizio di singoli alloggi.

ART 79 **opere di interesse storico - ambientale**

79.1) interventi su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale.

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno od interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico ed ambientale, anche in mancanza di vincoli, l'intervento dovrà tendere al restauro e risanamento conservativo dei caratteri tipologici e dell'insieme degli apparati decorativi originari, secondo le prescrizioni fornite in materia dagli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto delle indicazioni della Soprintendenza ai beni storico-architettonici, e Soprintendenza archeologica della Regione Abruzzo.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e ad i suoi elementi come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murarie, statue, vasi, ecc. le aperture di nuove vetrine, nei fabbricati stilisticamente definiti, possono essere assentite solo se non compromettono la configurazione delle facciate, su espressa e motivata valutazione della Commissione urbanistica edilizia.

Gli stemmi, le mostre, i graffiti, frammenti antichi, lapidi e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

79.2) rinvenimento di opere di pregio artistico.

Chiunque scopra fortuitamente cose mobili o immobili di cui all'art 1 della legge 01/06/1939, n. 1089 deve farne immediata denuncia alla autorità competente e provvedere alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

Ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente, e ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

Agli stessi obblighi è soggetto ogni detentore delle cose scoperte fortuitamente.

Le eventuali spese sostenute per la custodia e rimozione sono rimborsate dal Ministero competente.

ART 80

zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di medio e alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di provvedere alla corretta potatura degli alberi stessi.

Quanto per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART 81

parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati spazi coperti o scoperti per parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione residenziale. Negli insediamenti a carattere commerciale e direzionale per 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 40 mq di area destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765/67). I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi in applicazione della legge n° 122 del 24/03/1989 e successive integrazioni.

Il rilascio dell'autorizzazione è condizionato alla presentazione di atto registrato circa l'asservimento dei parcheggi, quali pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della medesima legge.

Per spazi di parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, alla manovra e all'accesso degli autoveicoli.

Le superfici a parcheggio possono essere pavimentate con materiali e tecniche che garantiscono la permeabilità del suolo.

TITOLO III° - AUTORIZZAZIONI VARIE

ART 82

campeggi liberi occasionali - sosta continuata di roulotte

La realizzazione di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati o da enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente o Responsabile del servizio.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo.

Il Dirigente o Responsabile del servizio può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

La sosta continuata, per un periodo superiore a tre giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Dirigente o Responsabile del servizio e può essere effettuata soltanto nel luogo indicato nell'autorizzazione.

Arch. NERIO MENNA
Arch. PIETRO TATO
Regolamento del Comune di
CIVITANOVA MARCHE

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di 30 giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Dirigente o Responsabile del servizio dispone la rimozione del veicolo. Trascorso un periodo di tempo non inferiore a tre mesi l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART 83

installazione a tempo determinato di strutture trasferibili precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar ecc.) nonché destinati a ricoveri di automezzi ed attrezzi, a magazzino ecc. di strutture gonfiabili per usi diversi (coperture di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente o Responsabile del servizio, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, sentito il parere del tecnico e dell'ufficiale sanitario comunale, ed è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione, e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento.

Il Dirigente o Responsabile del servizio può in ogni caso subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione urbanistico edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a ml 2,00, né inferiore ad un terzo della larghezza totale dello stesso.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o in modo da limitare vedute panoramiche.

La superficie di tale tipo di costruzione non deve superare mq 12,00 e l'altezza ml 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo e degrado, sotto il profilo igienico e acustico, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio, e nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Arch. NERIO MENNA
Arch. PIETRO TATO
Regolamento Edilizia di
CIVITA' PIEMONTESE (CH)

manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso, oppure risulti inquinato, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a Concessione Edilizia.

ART 86

taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali (Ispettorato Ripartimentale per le foreste) e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione ed all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo e al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole non ricadenti nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico - boschivo e a quello ambientale.

ART 87

apertura e modifica di passi carrabili

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne al centro abitato, definita da delibera del Consiglio Comunale, è soggetta ad autorizzazione del Dirigente o Responsabile del servizio, sentita la Commissione urbanistico edilizia, e sempre subordinatamente al nullaosta dell'ente proprietario della strada. Ad essi si applica l'articolo 45 del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992, che qui si da per interamente richiamato e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti e passerelle senza alcuna alterazione della sezione della strada e del piano viabile.

Le acque meteoriche saranno convogliate nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluiscano sul piano viabile.

L'autorizzazione non può rilasciarsi se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio alla circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie o di passaggi a livello.

Agli accessi e ai passi carrabili nelle strade urbane si applica l'art. 46 del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada), sopra richiamato e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART 88

entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene efficace a tutti gli effetti secondo i termini previsti dai commi 6 e 7 dell'art. 16 della L.R. n° 70 del 27/04/1995.

ART 89 **opere già autorizzate**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della Concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

ART 90 **abrogazione**

Sono abrogate le disposizioni di altri regolamenti comunali in contrasto con le presenti norme.

QUALITY SERVICE (CUB)
K. H. HARRIS, JR.
VIA AIR MAIL
1955