

CITTA' DI TERMINI IMERESE

PRG '96

REVISIONE DECENNALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 con modifiche (in grassetto)
Ulteriori modifiche con D.D.G. n. 785 del 24.07.09 (in verde)

DATA _____

PER IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

IL SINDACO

INDICE

Pagina

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I	- <u>Oggetto del Regolamento</u>	
	Art. 1 - Ambito di applicazione	1
	Art. 2 - Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche	1
CAPO II	- <u>Opere soggette e non a: concessione, autorizzazione, comunicazione. Richiesta di autorizzazione e concessione di edificare: procedure per la comunicazione. Pareri.</u>	
	Art. 3 - Opere soggette a concessione	1
	Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione	2
	Art. 4bis - Opere soggette a Denuncia di inizio di attività (DIA)	3
	Art. 5 - Opere soggette a semplice comunicazione ed allegati a corredo della stessa	4
	Art. 6 - Opere non soggette a concessione, Autorizzazione o comunicazione	5
	Art. 7 - Progettisti	5
	Art. 8 - Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare ed allegati a corredo della domanda	5
	Art. 9 - Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni	11
	Art.10 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri	11
CAPO III	- <u>Commissione Edilizia e determinazioni del Sindaco</u>	
	Art. 11 - Commissione Edilizia, Composizione.	12
	Art. 12 - Compiti della Commissione Edilizia	13
	Art. 13 - Adunanze della Commissione Edilizia	14
	Art. 14 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione	14
	Art. 15 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere	16
	Art. 16 - Termini per il ritiro della concessione	17
	Art. 17 - Titolare della concessione di edificare e variazioni	17
	Art. 18 - Validità, decadenza della concessione di edificare	17
	Art. 19 - Varianti al progetto	18

Pagina		
CAPO IV	- <u>Esecuzione della concessione e ordine di cantiere</u>	
	Art. 20 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto	19
	Art. 21 - Direttore dei lavori e costruttore	19
	Art. 22 - Autorizzazione all'impianto di cantiere Ordine di cantiere e materiale di risulta	20
	Art. 23 - Autorizzazione occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	21
	Art. 24 - Visite di controllo: termini e modalità	21
	Art. 25 - Norme particolari per i cantieri edilizi	21
CAPO V	- <u>Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità</u>	
	Art. 26 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità	22
	Art. 27 - Domanda e procedura per la autorizzazione di abitabilità e agibilità	22

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I	- <u>Elementi di abitabilità</u>	
	Art. 28 - Classificazione dei locali	24
	Art. 29 - Caratteristiche dei locali	25
	Art. 30 - Impianti speciali	26
	Art. 31 - Soffitti inclinati	26
	Art. 32 - Classificazione dei piani	26
	Art. 33 - Piani seminterrati ed interrati	27
	Art. 34 - Tetti e sottotetti	27
CAPO II	- <u>Parametri edilizi e distanze tra i fabbricati</u>	
	Art. 35 - Parametri edilizi	27
	Art. 36 - Distanza tra i fabbricati e visuale libera	28
CAPO III	- <u>Prescrizioni igienico-edilizie</u>	
	Art. 37 - Salubrità del terreno	28
	Art. 38 - Isolamento dalla umidità	29
	Art. 39 - Isolamento termico	29
	Art. 40 - Isolamento fonico	29
	Art. 41 - Cucine in nicchia	30
	Art. 42 - Fognature	30
	Art. 43 - Impianti minimi	31
	Art. 44 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	31
	Art. 45 - Camere oscure. Impianti termici	31

		Pagina
CAPO IV	<u>- Prescrizioni antincendio</u>	
	Art. 46 - Norma generale	31
	Art. 47 - Coperture	32
	Art. 48 - Pareti divisorie	32
	Art. 49 - Scale ed ascensori	32
	Art. 50 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti	32
	Art. 51 - Canne fumarie	33
	Art. 52 - Rinvio e leggi particolari	33
CAPO V	<u>Norme di buona costruzione. Prescrizioni varie</u>	
	Art. 53 - Stabilità e sicurezza delle costruzioni	33
	Art. 54 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	33
	Art. 55 - Decoro generale	34
	Art. 56 - Manutenzione	34
	Art. 57 - Tabelle stradali e numeri civici	34
	Art. 58 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	34
	Art. 59 - Uscite dalle autorimesse e rampe	35
	Art. 60 - Zoccolature	35
	Art. 61 - Elementi aggettanti	35
	Art. 62 - Intercapedini	35
	Art. 63 - Coperture	36
	Art. 64 - Manutenzione delle aree	36
	Art. 65 - Recinzioni	36
	Art. 66 - Mostre, vetrine e insegne	36
	Art. 67 - Marciapiedi e porticati	37
	Art. 68 - Zone verdi e parchi	37
	Art. 69 - Depositi su aree scoperte	37
	Art. 70 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico	37
	Art. 71 - Rinvenimenti e scoperte	38
	Art. 72 - Cassette per corrispondenza	38
CAPO VI	<u>- Garanzia della pubblica incolumità</u>	
	Art. 73 - Ponti e scale di servizio	39
	Art. 74 - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri Trasporto dei materiali di risulta.	39
	Art. 75 - Responsabilità degli esecutori delle opere	39
CAPO VII	<u>- Caratteristiche di urbanizzazione</u>	
	Art. 76 - Norme generali	40
	Art. 77 - Norme particolari	40
	Art. 78 - Aree scoperte	40
	Art. 79 - Parcheggi	40
	Art. 80 - Protezione dell'ambiente	41

CAPO VIII	- <u>Edifici ed ambienti con destinazioni particolari</u>	
	Art. 81 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	41
	Art. 82 - Locali per allevamento e ricovero animali	41
	Art. 83 - Impianti per lavorazioni insalubri	41

TITOLO III LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I	- <u>Domanda. Convenzione. Autorizzazione. Esecuzione.</u>	
	Art. 84 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	42
	Art. 85 - Proposta di convenzione	43
	Art. 86 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	43
	Art. 87 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	44
	Art. 88 - Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni	44
	Art. 89 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli	45
	Art. 90 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	45
	Art. 91 - Collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune. Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	45
	Art. 92 - Concessione di edificare nella lottizzazione	45
CAPO II	<u>Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione</u>	
	Art. 93 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	46

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I	<u>Disposizioni finali e transitorie</u>	
	Art. 94 - Eliminazione delle barriere architettoniche	47
	Art. 95 - Derghe	47
	Art. 96 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	47
	Art. 97 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	47
	Art. 98 - Sanzioni	48
	Art. 99 - Entrata in vigore del Regolamento	48
	Art. 100 - Disposizioni transitorie per le opere già autorizzate	48

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Oggetto del regolamento

Art. 1.

Ambito di applicazione

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, congiuntamente alle norme e prescrizioni contenute negli altri elaborati di P.R.G., nonché alle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e applicabili in materia **anche ai sensi dell'art. 869 del codice civile.**

Art. 2

Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche

Chiunque, privato cittadino od ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

CAPO II

Opere soggette e non, a concessione, autorizzazione, comunicazione. Richiesta di autorizzazione e concessione di edificare; procedure per la comunicazione. Esame dei progetti. Pareri.

Art. 3

Opere soggette a concessione

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di urbanizzazione secondaria e quelle di urbanizzazione primaria che comportano, per dimensioni o caratteristiche, una rilevante trasformazione urbanistica del territorio;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali;
- d) trasformazione alla distribuzione interna, con esclusione delle opere di cui al successivo art.5.;
- e) ristrutturazione di fabbricati, con esclusione degli interventi di cui al successivo art. 4.1., lettere a) e b);
- f) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;

- g) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a frazionare singole unità immobiliari in più unità;
- h) modifiche dei fronti di fabbricati prospicienti pubbliche strade o piazze;
- i) chioschi permanenti o provvisori;
- l) muri di sostegno con altezza superiore a mt. 2,00;
- m) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- n) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- o) costruzione di monumenti, tettoie, pensiline o verande, anche provvisorie, in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;
- p) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione di cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 4

Opere soggette ad autorizzazione

4.1. - Non sono soggette a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco le seguenti opere:

- a) interventi di straordinaria manutenzione, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) interventi di restauro conservativo, cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- d) opere di urbanizzazione primaria, che non comportano, per dimensioni o caratteristiche, una rilevante trasformazione urbanistica del territorio;
- e) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- f) cappelle, edicole monumenti funerari in genere;
- g) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- h) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici di cui al punto b) del successivo art. 6.;
- i) costruzione di strade interpoderali o vicinali e di strade poderali aventi larghezza maggiore di mt. 3,00;
- l) costruzione o trasformazione di vetrine, collocazione di insegne, mostre cartelli o affissi pubblicitari, corpi illuminanti;
- m) demolizioni, rinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;
- n) collocazione box prefabbricati di modeste dimensioni e senza opere permanenti.
- o) muri di sostegno con altezza inferiore o uguale a mt. 2,00.

4.2. - L'autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n.10 ed è rilasciata dal Sindaco sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e, quando dovuto, dal responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti:

4.3. - Le autorizzazioni relative alle opere, di cui al precedente comma 4.1., da eseguire in immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Sindaco, sentito il parere della competente Soprintendenza.

4.4. - L'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, compilata con le modalità e corredata dai documenti di cui al successivo art. 8., deve essere dal richiedente presentata alla Amministrazione comunale esclusivamente nei modi di cui al successivo art. 9.

Art. 4 bis

Opere soggette a Denuncia di inizio attività (Dia)

4 bis.1. - In alternativa a alle concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzate, in base a semplice denuncia di inizio attività e con le procedure di cui ai commi successivi, le seguenti opere:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modificano la destinazione d'uso e **comunque dopo avere acquisito il preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza** ove previsto;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- 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;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

4.bis.2. – Relativamente alle opere intraprese con la Dia, in alternativa alla concessione edilizia, nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

4.bis.3. – La Dia deve essere presentata venti giorni prima dell'inizio dei lavori e deve essere accompagnata da una dettagliata relazione e da opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato. La relazione, oltre alla descrizione delle opere, deve contenere una specifica dichiarazione di conformità dei lavori al PRG ed al Regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

4.bis.4. – La Dia ha una validità massima di tre anni, analoga a quella delle concessioni edilizie. Entro tale termine devono ultimarsi i lavori con obbligo all'interessato di comunicare la data di ultimazione al Comune e al progettista di emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

4.bis.5. – Il Comune verifica, nei venti giorni compresi dalla comunicazione all'inizio dei lavori, l'ammissibilità della Dia e, in caso di inammissibilità, notifica agli interessati l'ordine motivato

di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

4.bis.6. – Una copia della Dia con la documentazione tecnica, unitamente al riscontro delle date di ricevimento delle denunce stesse, costituiscono il titolo abilitante all'effettuazione dei lavori.

Art. 5

Opere soggette a semplice comunicazione ed allegati a corredo della stessa

5.1. - Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, bensì a comunicazione, da presentarsi agli Uffici comunali competenti nei modi e con gli allegati specificati di seguito le seguenti opere:

- a) Opere interne che non comportino modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione e dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze; che non determinino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; che non arrechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
- b) La chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie.
- c) La chiusura di verande o balconi con strutture precarie.
- d) La realizzazione di strutture precarie in ambiti di pertinenza di immobili preesistenti e su superfici quali balconi, terrazze, spazi cortilivi tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie.

5.2. – Gli interventi di cui alla lett. d) del precedente comma potranno avere una superficie di ingombro non superiore al 30% di quella coperta dall'immobile di cui costituiscono pertinenza.

5.3. - Ove gli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

5.4. - Ove gli interventi di cui alle lett. b), c), d) del precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., ovvero in zone sottoposte a vincoli di salvaguardia, dovrà essere conseguito preventivamente il Nulla Osta della competente Soprintendenza.

5.5. - La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata agli Uffici comunali competenti nei modi indicati al successivo art. 9., e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti; nonché la verifica di tutte le condizioni di cui ai precedenti commi;
- b) una dichiarazione del tecnico che asseveri tra l'altro il rispetto delle norme urbanistiche.
- c) attestazioni riguardanti il versamento degli oneri di cui all'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003.

Art. 6
Opere non soggette a concessione, autorizzazione
o comunicazione

6.1. Possono essere eseguite senza alcuna formalità preventiva le sotto elencate opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) recinzioni di fondi rustici realizzati conformemente a quanto previsto dall'art. 65.4;
- c) strade poderali fino ad una larghezza massima di mt.3,00;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie aventi altezza massima di mt. 1,50;
- f) costruzioni di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interamente interrate e coperte;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

Le opere previste ai punti c, e , f comportano una alterazione dello stato dei luoghi che in zone vincolate ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/81 oggi D. Lgs. 490/99 non si ritiene ammissibile se non previo parere della Soprintendenza.

Art. 7.
Progettisti

7.1. - La progettazione di fabbricati e/o di qualsiasi intervento costruttivo deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

7.2. - I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali:

Art. 8.
Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare
ed allegati a corredo della domanda

8.1. - La domanda di concessione o di autorizzazione, compilata in carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

8.2. - Ove la concessione o la autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio, il codice fiscale, la partita I.V.A. e la firma dello stesso e del progettista. Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria o dell'immobile la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area o dell'immobile tramite una dichiarazione con firma autenticata da un Pubblico Ufficiale o da un Notaio.

8.3. - La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

8.4. - Per le aree edificatorie o per gli interventi su immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione o di autorizzazione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la legale rappresentanza.

8.5. - La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- 1) stralcio di P.R.G. e di eventuale piano esecutivo con evidenziata l'area dell'immobile in cui è previsto l'intervento;
 - 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi, con l'identificazione delle particelle oggetto dell'intervento;
 - 3) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, estesa almeno per mt. 50 dai confini del lotto, con le indicazioni delle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
 - 4) documentazione fotografica dello stato di fatto degli edifici da ristrutturare, restaurare o demolire;
 - 5) planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata con l'indicazione delle recinzioni, ingressi, posteggi, giardini, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordolature, tappeti erbosi, arbusti e piante, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, nonché il percorso della rete idrica e fognaria bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, etc.), e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, e inoltre dovranno essere riportate le quote stradali e delle fognature; alla planimetria dovrà essere affiancata una tabella sui dati progettuali redatta nei modi dell'allegato "A";
 - 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, etc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, etc..
- Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.
- Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;
- 7) disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100, di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi, di cui almeno una eseguita nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, estesa mt. 10,00 a valle e a monte dell'opera oggetto dell'intervento, con l'indicazione dell'andamento del terreno, prima e dopo la prevista sistemazione. Le quote, riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fisso, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, la altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
 - 8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni e sistemazione a terra.

10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, etc.) - delle quali anche accurati disegni che chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

11) rilievo quotato, in scala minima di 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica dei paramenti murari, di particolari elementi architettonici e dei cortili interni se esistono;

12) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 7), devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare, ivi compreso uno specifico elaborato esplicativo dell'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare, nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico-dimensionali in applicazione della legge 9 gennaio 1991, n.10 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa. Analoghi elaborati dovranno essere predisposti ed allegati alla relazione illustrativa, per quanto attiene il rispetto delle normative vigenti in materia di prevenzione antincendio, sicurezza degli impianti di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 13, del 9 gennaio 1989.

14) nel caso di edifici destinati ad attività industriali o artigianali, il progetto deve essere correlato da :

- a) un'ampia relazione tecnologica sul ciclo di lavorazione, che precisi i prodotti di partenza, quelli finali, nonché quelli intermedi e di scarto.
- b) idonea documentazione di previsione di impatto acustico, nel caso in cui non è previsto il nulla osta all'impianto di cui all'art. 5, L.R. 181/81
- c) dichiarazione di appartenenza, o non, agli elenchi (precisando quale) delle lavorazioni insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.S.

15) Relazione geologica che evidenzi la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia in rapporto con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione; nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà inoltre accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4 febbraio 1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere

che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica nonché per i piani di lottizzazione.

8.6. - I documenti da presentare a corredo della domanda, di cui una deve essere in bollo a norma di legge, sono specificati nell'allegato "B" in relazione della categoria di opere per cui si chiede la concessione o l'autorizzazione.

8.7. - Gli elaborati di cui ai punti 3 - 5 - 6 - 7 - 8 -9 - 10 - 11-12 del precedente comma 8.5. devono essere riuniti in una o più tavole (in copie eliografiche o riprodotte a plotter) della lunghezza necessaria; tali tavole dovranno essere piegate secondo il formato UNI A4.

8.8. - Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono avere una testata che dovrà occupare uno spazio pari alla metà del formato UNI A4, lasciando la rimanente parte libera per poter apporre i timbri dei pareri dell'UTC e delle competenti commissioni; inoltre, devono essere firmate dal richiedente e dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

8.9. - Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito Comunale sono necessarie 4 copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno 5 copie.

ALLEGATO “B” - Elaborati e documenti a corredo della domanda di concessione ed autorizzazione edilizia.

	DOCUMENTI ELENCATI ALL'ART. 8, COMMA 5												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA (ART. 3)	Stralcio di PRG e/o P.A.	Estratto autentico di mappa catastale	Planimetria a scala 1:500 dello stato di fatto	Fotografie dello stato di fatto	Planimetria sistemazione esterna a scala 1:200	Piante, prosp. e sezioni Stato di fatto, scala 1:100	Piante e sezioni a scala 1:100 / 1:50	Prospetti a scala 1:100 / 1:50	Particolari costruttivi a scala 1:20	Rilievo edifici da demolire	Relazione Tecnica	Stima del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione	Relazione geologica
Nuova Costruzione	●	●	●		●		●	●		●	●	●	●
Opere di Urbanizzazione	●	●	●		●						●		
Ristrutturaz., Trasformazioni Ampiamenti, sopraelevazioni	●	●	●	●		●	●	●		●	●	●	
Cambio destinazione d'uso	●					●					●		
Chioschi permanenti o provvisori e monumenti	●	●	●	●	●		●	●	●		●		
Muri di sostegno	●	●	●		●		●				●		●
Fognature, Acquedotti e impianti a rete	●	●	●		●				●		●		
Cave e torbiere	●	●	●	●	●		●				●		●
OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE (ART. 4)													
Manutenzione Straordinaria	●			●		●					●		
Restauro Conservativo	●	●		●		●					●		
Pertinenze o impianti a servizio di edifici esistenti	●			●		●					●		
Deposito materiale a cielo libero	●	●	●		●		●				●		
Cappelle, edicole e monumenti funerari					●		●	●	●		●		
Pozzi e relative strutture	●	●			●				●		●		●
Recinzioni, stradelle, rinterri e scavi	●	●	●	●	●		●				●		●
Vetrine, insegne, mostre	●			●		●	●	●	●		●		
Box prefabbricati	●	●	●	●	●		●	●			●		

* Può considerarsi utile eventuale elazione geologica a corredo di piano attuativo nei casi in cui non siano previste modificazioni all'assetto planivolumetrico.

Art. 9

Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o di autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni

9.1. - Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di concessione e/o di autorizzazione, **le denunce di inizio di attività**, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art. 5. e ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/03, devono essere presentate su apposita modulistica predisposta dall'U.T.C. correlata da schede informative contenenti tutti i dati e l'elenco degli elaborati da allegare per ogni singolo procedimento edilizio. La richiesta può essere presentata in forma libera solo nei casi in cui non sia disponibile la specifica modulistica.

Le suddette richieste o comunicazioni edilizie, corredate dei necessari documenti, devono essere inoltrate al Sindaco nei seguenti modi:

a) o mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tal caso l'Ufficio stesso è obbligato a rilasciare apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, la data di ricevimento ed il nome del responsabile del procedimento. Degli allegati prodotti deve essere predisposto, a cura del richiedente, apposito elenco in doppia copia, di cui una va restituita, previa vidimazione dell'Ufficio accettante, al richiedente medesimo unitamente alla ricevuta.

b) o mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

9.2. - Nel caso in cui alla lettere b) del precedente comma sarà sempre cura del richiedente acquisire presso l'U.T.C. le stesse indicazioni di quelle di cui al punto a) del precedente comma.

9.3. - Nei casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma uno, attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini, previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente le ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

9.4. - Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste all'interessato entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta e/o della comunicazione.

9.5. - Quando il Sindaco o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti ad esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma 9.1.. In questo caso i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento decorrono dalla data di integrazione dei documenti, risultante da nuova certificazione rilasciata all'interessato nei modi di cui alla lettere a) del precedente comma 1. e del precedente comma 2..

Art. 10

Procedura per l'esame dei progetti e pareri

10.1. - Le domande di concessione o quelle di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

10.2. - Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti elaborati.

10.3. - Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 (novanta) giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo,

senza che sia stata presentata dal richiedente l'ulteriore documentazione richiesta, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

10.4. - Le integrazioni documentali di cui ai precedenti commi 2. e 3. devono essere richieste nei termini di cui al precedente art. 9.4..

10.5. - Tutti i progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, per quanto di sua competenza;

- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggetta a vigilanza veterinaria;

- dell'Ufficio Tecnico Comunale per la osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente Regolamento edilizio; per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano altimetriche, allineamenti, distanze, etc.); per la verifica, tramite opportuno sopralluogo, di quanto rappresentato negli elaborati relativi alla forma e consistenza degli immobili da ristrutturare, restaurare o demolire; per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature ed altri sistemi di scolo, per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;

- della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, salvo quanto diversamente disposto all'art. 4.2. del presente Regolamento per le opere soggette ad autorizzazione.

10.6. - Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza.

10.7. - Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, per il materiale rilascio della concessione e/o autorizzazione devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

CAPO III

Commissione edilizia e determinazioni del Sindaco

Art. 11

Commissione edilizia. Composizione

11.1. - E' istituita la Commissione edilizia Comunale, composta da 9 membri di cui 2 di diritto e 7 nominati dal Sindaco ai sensi dell'art. 13 L.R. n°7/92 come modificato dall'art. 41 L.R. n°26/93.

Membri di diritto:

- Dirigente del Settore competente o un funzionario tecnico da lui delegato;

- Responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente o da un medico dello stesso servizio da lui delegato:

Membri nominati dal Sindaco

- tre tecnici: un ingegnere, un architetto, un geometra, quest'ultimo residente nel comune, iscritti ai rispettivi Ordini Professionali e Collegio Professionale, scelti tra persone che abbiano una documentata competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica. Uno

dei tre anzidetti tecnici deve essere iscritto negli appositi elenchi di cui all'art. 1 della legge 7 dicembre 1984, n. 818.

- un geologo libero professionista, iscritto all'ordine regionale dei Geologi professionale, scelto tra persone che abbiano una documentata specifica competenza in materia ambientale e di tutela degli ecosistemi;

- **due esperti** in storia dell'architettura e dell'arte, con specifica conoscenza della città e dei suoi monumenti, scelto tra componenti di associazioni culturali locali;

- un esperto di legislazione urbanistica ed edilizia, iscritto all'ordine professionale, scelto tra gli avvocati del foro termitano.

11.2. - Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune all'uopo designato dal dirigente della ripartizione.

11.3. - Durante la sua prima seduta la Commissione edilizia nomina, a maggioranza dei presenti, **il presidente e il vice-presidente**, da scegliersi tra i membri di nomina sindacale.

11.4. - I Commissari di nomina sindacale durano in carica 4 (quattro) anni e non possono essere rinominati.

11.5. - Il Commissario di nomina sindacale che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quadriennio viene sostituito sempre mediante nomina sindacale ed il sostituto resta in carica sino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.

11.6. - I commissari di nomina sindacale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

11.7. - La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

11.8. - I commissari decadono dalla carica contestualmente alla cessazione del mandato elettorale del Sindaco o per decadenza dello stesso.

11.9. - Ai commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per i Consiglieri Comunali.

11.10. - Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 12

Compiti della Commissione edilizia

12.1. - La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) sul rinnovo di concessioni edilizie;
- h) sulle richieste di variazione di destinazione d'uso.

12.2. - La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

12.3. - Rimangono di competenza della Commissione edilizia i pareri comunque previsti esplicitamente dal presente regolamento e dalle vigenti norme di legge.

Art. 13.

Adunanze della Commissione edilizia

13.1. - La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

13.2. - La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

13.3. - Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la maggioranza dei membri, tra i quali il Presidente o il Vice Presidente.

13.4. - Le deliberazioni sono rese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

13.5. - Il presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

13.6. - La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

13.7. - I Commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

13.8. - Dell'osservanza della prescrizione di cui al precedente comma deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

13.9. - I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro, preventivamente numerato e vidimato dal Sindaco o dall'Assessore da lui delegato, e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato. Il voto contrario va debitamente motivato.

13.10. - I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

13.11. - Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia il....., verb. n." completato con le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

Art. 14.

Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione

14.1. - Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

14.2. - Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

14.3. - La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

14.4. - il rilascio della concessione è, altresì, subordinato alla consegna all'UTC di:

a) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

b) nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali;

c) nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile (per interventi su strutture esistenti);

d) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;

e) autorizzazione, ove prevista, alla realizzazione dell'impianto fognario rilasciata dall'Ufficio Comunale competente;

- f) nulla osta all'impianto, rilasciato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art. 5, L.R. 181/81, per le attività produttive previste dal Decreto Assessoriale Territorio ed Ambiente del 05.08.1994;
- g) autorizzazione allo scarico in atmosfera rilasciata dall'assessorato Regionale Territorio ed Ambiente ai sensi del D.P.R. 203/88, ove previsto dalla legge;
- h) atto da trascriversi nei registri immobiliari di impegno unilaterale di vincolo permanente di non edificazione delle aree asservite all'immobile e degli spazi destinati a parcheggi;
- i) documentazione dell'avvenuto versamento presso la tesoreria comunale delle somme relative ai diritti di segreteria nella misura deliberata dalla Amministrazione;
- l) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- m) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune dalla quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. O, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

14.5. - La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia in bollo dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

14.6. - Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

14.7. - Dell'avvenuto rilascio della concessione di edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

14.8. - L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

14.9. - Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la produzione.

14.10. - La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere da questi adottata entro trenta giorni dal parere espresso dalla Commissione edilizia comunale. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere **entro giorni 45 dalla data di inoltro da parte del responsabile del procedimento**, il Sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

14.11. - La determinazione del Sindaco deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti.

14.12. - La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza e/o delle integrazioni documentali richieste, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

14.13. - Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma precedente può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma successivo, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

14.14. - Per quanto previsto al comma 14.12., prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare

alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

14.15. -Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 12. e 13. del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 12. e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

14.16. -L'atto di concessione, nonché la convenzione prevista dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. A tal fine il richiedente all'atto del ritiro della concessione deve consegnare al Comune assegno non trasferibile intestato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio pari all'importo dovuto per la anzidetta trascrizione.

Art. 15.

Determinazioni del Sindaco sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere

15.1. - Delle determinazioni del Sindaco sulle richieste di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui ai commi quarto e quinto dell'articolo 4. deve essere reso avviso, per iscritto, al richiedente non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti.

15.2. - Qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di cui al precedente comma l'istanza di autorizzazione si intende accolta, ed il richiedente può dar corso ai relativi lavori previa comunicazione al Sindaco dell'inizio degli stessi. La su detta comunicazione al Sindaco deve essere fatta a mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento, e deve contenere il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e deve essere sottoscritta dagli stessi ai fini della dichiarazione di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Alla suddetta comunicazione deve essere, altresì, allegata una perizia giurata a firma del progettista delle opere con la quale lo stesso asseveri la loro rispondenza alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e regolamentari vigenti, nonché il rispetto delle norme urbanistiche fissate nello strumento urbanistico vigente.

15.3. - La disposizione di cui al comma precedente non si applica per gli immobili gravati da vincoli di cui alle leggi N°1089/39 e 1497/39.

15.4. - Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

15.5. - L'autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

15.6. - Il rilascio della autorizzazione non esonera il richiedente dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

15.7. - Il precedente comma si applica anche nel caso del secondo comma del presente articolo.

15.8. -Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui al comma 2. del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di autorizzazioni edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della autorizzazione, il Sindaco provvede

all'annullamento o revoca dell'autorizzazione assentita ai sensi del comma 2. e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

15.9. - Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della autorizzazione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni ed eventuale verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

Art. 16.

Termini per il ritiro della concessione e autorizzazioni edilizie

16.1. - Entro un anno dalla avvenuta notifica della determinazione di cui al precedente art. 14.11., l'interessato deve procedere al compimento degli atti di sua spettanza necessari al materiale rilascio della concessione ed al formale ritiro della stessa.

16.2. - La mancata osservanza del termine di cui al precedente comma costituisce rinuncia da parte del richiedente della concessione edilizia.

16.3. - Entro tre mesi dalla avvenuta notifica dell'avviso di cui al precedente art. 15.1., l'interessato deve procedere al compimento degli atti di sua spettanza necessari al materiale rilascio dell'autorizzazione ed al formale ritiro della stessa.

16.4. - La mancata osservanza del termine di cui al precedente comma costituisce rinuncia da parte del richiedente dell'autorizzazione edilizia.

Art. 17.

Titolare della concessione edilizia e variazioni

17.1. - La concessione di edificare è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Ed è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

17.2. - Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi della Amministrazione, al godimento del bene.

17.3. - La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

17.4. - Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, relativa agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza di cui al successivo art. 18.

17.5. - Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono richiedere la variazione dell'intestazione, ed il sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

17.6. - Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 18.

Validità, decadenza della concessione di edificare

18.1. - Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

18.2. - Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà fare istanza per il rilascio di una nuova concessione.

18.3. - Il termine di ultimazione entro il quale per l'opera deve essere richiesta domanda di autorizzazione per abitabilità o agibilità non deve essere superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, su istanza del titolare la concessione, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

18.4. - un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

18.5. - Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

18.6. - La decadenza della concessione si verifica quando non vengono rispettati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti.

18.7. - La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17.08.1942 n. 1150 e succ. modifiche ed integrazioni, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni in queste ultime previste.

Art. 19.

Varianti al progetto

19.1. - Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

19.2. - Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

19.3. - La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione di lavori. **Fatta salva l'acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza per gli immobili e le zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/99.**

19.4. - Nel caso di opere soggette a concessione edilizia qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

19.5. - Per quanto riguarda le varianti relative alle opere soggette ad autorizzazione si applica il quarto e quinto comma del precedente art. 4..

19.6. - le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

CAPO IV

Esecuzione della concessione e ordine di cantiere

Art. 20.

Inizio dei lavori. punti di linea e di livello.

Attacchi fognature e acquedotto

- 20.1.** - Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
- 20.2.** - Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.
- 20.3.** - Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
- 20.4.** - Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.
- 20.5.** - In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 21.

Direttore dei lavori e costruttore

- 21.1.** - Il titolare della concessione di edificare o dell'autorizzazione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.
- 21.2.** - Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
- 21.3.** - Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.
- 21.4.** - Il committente, titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, ivi comprese le previsioni di piano, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare o nell'autorizzazione edilizia.
- 21.5.** - Ai soggetti indicati nel precedente comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.
- 21.6.** - Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere, salvo che sia egli stesso un tecnico abilitato e iscritto ad un albo professionale.

Art. 22.

Autorizzazione all'Impianto di cantiere Ordine di Cantiere e materiale di risulta

22.1 Tutti i cantieri edili, specie quelli in prossimità e all'interno dei centri abitati, come tutte le attività temporanee, prima di essere impiantati dovranno essere autorizzati dal Sindaco, sentito il Responsabile del servizio igiene pubblica, circa i limiti massimi di rumore emessi nell'ambiente, in applicazione del D.P.C.M. 1 marzo 1991 e come previsto dalla circolare del 20 agosto 1991, n. 52126, dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente. La suddetta autorizzazione all'impianto del cantiere può essere rilasciata congiuntamente all'autorizzazione o alla concessione edilizia .

22.2. - Prima del rilascio dell'autorizzazione all'impianto del cantiere deve essere prodotta all'Ufficio Tecnico Comunale, a firma del Progettista o del Direttore dei lavori, una stima del volume dei materiali di risulta che saranno prodotti e la loro futura destinazione;

22.3. - La suddetta autorizzazione all'impianto del cantiere ha validità uguale a quella dell'atto che autorizza i lavori e nel caso di opere di cui agli art.li 5 e 6, la sua durata non potrà essere maggiore di 180 giorni.

22.4 - L'autorizzazione all'impianto del cantiere è subordinata al pagamento, da parte dell'Assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, dal proprietario) di un deposito cauzionale per lo scarico del materiale di risulta, i cui criteri e modalità di applicazione saranno determinati, **con determina del Dirigente competente in materia, in base ai costi di smaltimento in discarica o in impianti di riciclaggio autorizzati**. Le restituzioni di tale somme saranno effettuate alla fine dei lavori, in seguito ad avvenuta presentazione all'U.T.C. di idonea documentazione circa **l'avvenuto smaltimento** degli stessi.

22.5.- Le richieste di rimborso del suddetto deposito cauzionale dovranno essere presentate entro e non oltre 180 giorni dalla fine dei lavori o dalla scadenza dell'autorizzazione all'impianto del cantiere, pena la non restituzione del deposito stesso. I fondi incamerati dall'Amministrazione dovranno sostenere spese per bonifica ambientale.

22.6. - Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericoli di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

22.7. - Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con numero e data della relativa concessione o autorizzazione, indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

22.8. - In cantiere devono essere conservate la concessione di edificare o la autorizzazione alla esecuzione dei lavori, nonché la copia dei disegni approvati, perché ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunale e regionale.

Art. 23.

Autorizzazione occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

23.1. - Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è

rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

23.2. - Trascorsi i 90 (novanta) giorni dell'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 24.

Visite di controllo: termini e modalità

24.1. - Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo per cui la concessione e i relativi disegni allegati dovranno essere tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia stata ultimata.

24.2. - Il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Sindaco:

- a) all'inizio dei lavori;
- b) alla fine dei lavori.

24.3. - Il titolare della concessione o della autorizzazione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

24.4. - Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

24.5. - La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare o nella autorizzazione alla esecuzione delle opere.

Art. 25.

Norme particolari per i cantieri edilizi

25.1. - Si richiamano espressamente:

- a) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie; dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d) il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la circolare del 20 agosto 1991, n. 52126, dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente che fissa i limiti massimi di rumore emessi nell'ambiente;
- e) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

CAPO V
Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art. 26
Opere soggette ad autorizzazione di
abitabilità e di agibilità

26.1. - Per gli edifici nuovi o trasformati, destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, etc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

26.2. - Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art. 27.
Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

27.1. - Il titolare della concessione di edificare della autorizzazione alla esecuzione delle opere per ottenere la autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare, quando i lavori siano stati ultimati, al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, nei modi di cui al precedente art. 9.1.. Si applica, altresì, il disposto del precedente art. 9.2. e art. 9.3..

27.2. - La domanda dovrà contenere tutti gli elementi necessari per individuare l'edificio o l'unità immobiliare cui si riferisce, indicandone i principali dati urbanistico-edilizi (superfici, volumi, numero dei vani, destinazione d'uso, pertinenze, accessori, ecc.) nonché le caratteristiche in termini di allacciamento ai servizi pubblici. Inoltre la domanda dovrà riportare gli estremi della concessione, autorizzazione o relazione asseverata che hanno abilitato le opere sotto il profilo urbanistico edilizio, le date di inizio e ultimazione dei lavori.

27.3. - Alla domanda di cui al precedente comma deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) attestato dell'avvenuta presentazione agli uffici catastali della dichiarazione di iscrizione;
- 2) collaudo statico delle opere in cemento-armato e a struttura metallica con l'attestazione dell'avvenuto deposito all'Ufficio del Genio Civile;
- 3) certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zone sismiche emesso dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28, della L. 02-02-1974, n. 64;
- 4) una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che ne attesti la conformità al contenuto della concessione o autorizzazione, alle norme igienico-sanitarie, dichiarando l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e l'avvenuto rispetto delle norme per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche, conformemente alle disposizioni di cui alla legge 09.01.1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 5) certificati di conformità o collaudo degli impianti previsti dalla l. 46/90;
- 6) autorizzazione allo scarico rilasciata ai sensi della L.27/85 ove necessaria;
- 7) ogni altra certificazione o N.O. previsto dalla legge o da regolamento, connessa all'oggetto della domanda;

27.4. - Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini per il rilascio della certificazione di abitabilità o di agibilità decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

27.5. - Il certificato di abitabilità o di agibilità, viene rilasciato dal Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o delle integrazioni documentali eventualmente richieste.

27.6. - Per gli immobili con destinazione residenziale ove entro il termine di cui al precedente comma non venga data al richiedente diversa comunicazione, il certificato si intende rilasciato.

27.7. - Per gli immobili con destinazione diversa da quella residenziale trascorso il termine di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, ove non venga data al richiedente diversa comunicazione, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.

27.8. - In caso di applicazione della disposizione di cui ai due comma precedente, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

27.9. - Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi dei commi 27.6 e 27.7, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

TITOLO II
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO,
DIVERSE, GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I
Elementi di abitabilità

Art. 28.
Classificazione dei locali

28.1. - Sono locali di abitazione, individuati nel presente Regolamento come di categoria **A.**, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Tali locali sono di seguito elencati, con l'indicazione della relativa categoria di appartenenza;

A.1. - soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, piccoli laboratori artigianali dove non viene svolta una attività rumorosa o nociva (barbiere, estetista, parrucchiere, ciabattino, sarto ect.).

A.2. - negozi di vendita, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata a oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

28.2. - Sono locali accessori, individuati nel presente Regolamento come di Categoria **S.** quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza:

S.1. - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavori.

S.2. - a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano o sono uguali a 10 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

S.3. - a) disimpegni inferiori ai 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

28.3. - I locali non espressamente elencati nei precedenti commi vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art.29.
Caratteristiche dei locali

29.1. - Tutti i locali di categoria A. devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

29.2. - L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.1. è fissata in ml.2,70.

29.3. - Negli alloggi: per ogni ambiente deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14, per i primi 4 abitanti; e di mq.10 per ciascuno dei successivi.

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

29.5. - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

29.6. - Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

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

29.8. - L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.2. è fissata in ml.3,30, fatta eccezione per i negozi ricadenti nelle zone omogenee A e B per i quali, l'altezza minima utile è fissata in mt.3,00. Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 devono essere:

- lineari planimetriche: ml.2,50;

- superficiali mq.9, con la eccezione di quelli destinati a negozio che dovranno avere la dimensione di mq.30;

29.9. - I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere inferiore di mq.0,40.

29.10. - Le dimensioni minime dei locali di categoria S dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di ml.2,40; con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

29.11. - Cantine ed autorimesse la cui altezza sia superiore a ml.2,50 sono considerati, per la osservanza degli indici volumetrici posti dal P.R.G. di categoria A.

29.12. I locali di categoria S.1. non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

29.13. - I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G. dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di categoria S.1. ed S.2.; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 20 cm.. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto ai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq.13, la distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml.4,50, salvo i casi di edifici a sole due elevazioni fuori terra ove è ammessa una distanza minima di ml.3,00.

29.14. - I locali della categoria S.1. possono essere non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un 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 acquedotto che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

29.15. - E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale e i relativi disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 30.

Impianti speciali

30.1. - Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A. ed S..

30.2. - Alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della autorizzazione o concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

30.3. - Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente.

30.4. - In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S., aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

30.5. - Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, per particolari tipi di edificio previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 31.

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, fissata al precedente art. 29., viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nello stesso art. 29, e con minimo assoluto di ml.2,00.

Art. 32.

Classificazioni dei piani

32.1. - Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A.1., A.2. ed S.1.

32.2. - Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat.S.2. o S.3., anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1. e A.2. appartenenti ai piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore od inferiore.

Art. 33.

Piani seminterrati e interrati

33.1. - I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti vari dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

33.2. - Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di Cat. A.2. purchè, l'altezza netta sia non inferiore a m.3,30; la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza alla base pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

33.3. - L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali per fabbricati compresi nella zona storica, o dichiarati di interesse architettonico o ambientale nei grafici di P.R.G., o comunque vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497 e loro successive modifiche ed integrazioni, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 34.

Tetti e Sottotetti

34.1. - Le falde dei tetti non possono avere la pendenza maggiore del 30% **nelle zone A e B.**

34.2. - I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, **devono avere un'altezza massima al colmo di m.2,40** e non devono avere altezze medie eccedenti i m.1,50, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40, e possono essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali.

34.3. - Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m.2,70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m.0,50, siano inaccessibili.

34.4. - In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori e torrioni scala), sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle fissate al precedente primo comma.

CAPO II

Parametri edilizi e distanze tra i fabbricati

Art. 35.

Parametri edilizi

35.1. - Su = Superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione di:

- a) autorimesse da vincolare a parcheggio (nella misura non superiore a 1 mq. per ogni 10 mc.);
- b) locali tecnici (centrale termiche, elettriche, di condizionamento, ecc.);

- c) porticati ad uso pubblico;
- d) balconi incassati o logge sino ad una profondità di mt. 1,50, misurata dal filo esterno del fabbricato;
- e) cantine con altezza massima di mt. 2,50 e con estensione dei locali non superiore alla Superficie coperta.

I locali di cui alle lettere a), b) ed e), qualora esclusi dalla Su, dovranno essere localizzati in piani interrati o seminterrati.

35.2. - Sc = Superficie coperta. Area risultante della proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate dentro e fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline d'ingresso e sporti di gronda, e simili.

35.3. - Hf = Altezza delle fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza delle fronti degli edifici, nel caso di coperture piane, è data dalla differenza fra: la quota del marciapiede o del terreno sistemato e l'estradosso dell'ultimo piano. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intese come linea di intersezione fra la fronte esterna l'estradosso della falda.

35.4. - H = altezza del fabbricato. L'altezza massima delle varie fronti.

35.5. - V = Volume. La somma delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

35.6. Superficie utile abitabile in materia edilizia agevolata ed in applicazione delle Norme di attuazione della legge 457/78 e delle LL RR 79/75, 95/77, 25/97, si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un piano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e con esclusione di quella occupata da eventuali scale interne.

Art. 36.

Distanza tra i fabbricati e visuale libera

36.1. - Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G..

36.2. - L'altezza delle costruzioni resta comunque regolata dai limiti posti dal D.M. 16/01/96 con particolare riferimento al punto C.3.

CAPO III

Prescrizioni igienico-edilizie

Art. 37.

Salubrità del terreno

37.1. - Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che sia stato utilizzato come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

37.2. - Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

37.3. - In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che la umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 38.

Isolamento dalla umidità

38.1. - Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. **A.1.** a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato di almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A.2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 33..

38.2. - Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

38.3. - I pavimenti dei locali di Cat. A.1. ed S.1. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 39.

Isolamento termico

39.1. - I progetti per i quali si chiede la concessione edilizia o la autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla legge 09 gennaio 1991, n.10 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa.

39.2. - A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la concessione o la autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicitiva dell'impianto termico che si intende realizzare nella quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 40.

Isolamento fonico

40.1. - Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 bd. per frequenze fra 100 e 3.000Hz;

b) pareti interne, (tramezzi).Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locale di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 bd. per frequenza tra 100 e 3.000Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 bd. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali debbono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 bd., per le frequenze fra 100 e 3.000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

40.2. - Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche fognature verticali, etc.) devono

essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per la agibilità dei locali, il responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente dovrà collaudarne l'efficacia.

40.3. - Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

40.4. - Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

40.5. - Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali, artigianali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività, tale che i limiti massimi di esposizione siano quelli previsti dal DPCM del 01 marzo 1991 e successive circolari di applicazione.

Art. 41.

Cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15. purché aprentesi su altro locale regolarmente di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purché non esista né parete, né infisso fra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 42.

Fognature

42.1. - Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in appositi impianti di smaltimento liquami proporzionati all'edificio secondo le prescrizioni e le modalità fissati dal Regolamento comunale per il servizio fognature e degli scarichi. L'ufficio Tecnico Comunale, di concerto con il responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, verifica la rispondenza degli scarichi al suddetto regolamento comunale per il servizio fognature e degli scarichi e alle norme di tutela vigenti nel territorio della Regione.

42.2. - Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte sino alla copertura.

42.3. - Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. La immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto specifica autorizzazione del comune.

Art. 43.
Impianti minimi

43.1. - Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

43.2. - Le cucine sia in nicchia, che in vano debbono essere fornite di almeno un lavello a chiusura idraulica.

43.3. - In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

43.4. - I WC, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 44.
Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

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

44.2. - Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

44.3. - Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art. 45.
Camere oscure ed impianti termici

45.1. - Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

45.2. - Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto, in particolare, riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità ed il risparmio energetico.

CAPO IV
Prescrizioni antincendio

Art. 46.
Norma generale

46.1. - Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in

particolar modo a quella di cui alla legge 7 dicembre 1984, n.818, sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.

Art. 47.

Coperture

47.1. - Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili oppure protetta da materiale ignifugo.

47.2. - I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere realizzati o protetti con materiali aventi una resistenza al fuoco conforme alla normativa vigente in materia antincendio.

Art. 48.

Pareti divisorie

48.1. - Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

48.2. - Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 49

Scale ed ascensori

49.1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m.0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

49.2. - Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di 4 alloggi per piano.

49.3. - Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile da piano terreno.

49.4. - Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a metri 14.

Art. 50

Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti

50.1. - Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve, essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

50.2. - In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 51
Canne fumarie

51.1. - Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore o con locali contenenti materiali infiammabili e/o combustibili.

51.2. - Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 52
Rinvio a leggi particolari

52.1. - Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

52.2. - Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO V
Norme di buona costruzione
Prescrizioni varie

Art. 53.
Stabilità e sicurezza delle costruzioni

53.1. - Sia per le nuove costruzioni che per la esecuzione dei lavori edilizi debbono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 54.
Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

54.1. - I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

54.2. - Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e dei proprietari inadempienti.

54.3. - La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 55.

Decoro generale

55.1. - Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e TV., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costruire disturbo, e confusione visiva.

Art. 56.

Manutenzione

56.1.- Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, negli edifici e negli spazi di pertinenza, il Sindaco su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 57.

Tabelle stradali e numeri civici

57.1. - Tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

57.2. - I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 58.

Indicatori ed apparecchi relativi e servizi pubblici

58.1. - Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

58.2. - I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatto loro imputabile.

Art. 59.

Uscite dalle autorimesse e rampe

59.1. - Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 mal., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

59.2. - Se l'uscita dalla autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 metri di lunghezza.

Art. 60.

Zoccolature

60.1. - Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari regioni ambientali possono consigliare in proposito corcostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 61.

Elementi aggettanti, ringhiere e parapetti

61.1. - Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

61.2. - Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra della altezza effettiva di metri **3,50** dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1.20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

61.3. - Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di mt. **4.00**.

61.4. - Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 1,50 dal confine.

61.5. - Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a mt. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di mt. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12,00 di diametro.

Art. 62.

Intercapedini

62.1.- Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 33..

Art. 63.
Coperture

- 63.1.** - Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elementi architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve corrispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
- 63.2.** - Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete delle fognatura.
- 63.3.** - Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di ml. 2,00.

Art. 64.
Manutenzione delle aree

- 64.1.** - Tutte le aree destinate all'edificazione, ai servizi ed alle attrezzature dal P.R.G. e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
- 64.2.** - Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 65.
Recinzioni

- 65.1.** - Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.
- 65.2.** - Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.
- 65.3.** - Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
- 65.4.** - Nei fondi agricoli sono ammesse soltanto recinzioni di altezza non superiore a mt. 3,00, realizzate con rete metallica, sorretta da laetti infissi nel terreno o in un cordolo (di calcastruzzo o in muratura) alto massimo cm. 50.
- Nelle zone vincolate al D. Lgs 490/99 i cordoli in cls dovranno essere definiti con rivestimento in pietre locali.**

Art. 66.
Mostre, vetrine, insegne

- 66.1.-** Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere collocate nel rispetto delle prescrizioni contenute nel relativo regolamento comunale; essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 67.

Marciapiedi e porticati

67.1. - I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere, lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree collettive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

67.2. - Deve sempre e comunque essere assicurato, lungo i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, il transito ai mezzi di locomozione utilizzati dai portatori di handicap. Devono, altresì, essere adottati tutti quei criteri e messi in opera gli opportuni magisteri finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 68.

Zone verdi e parchi

68.1. - Le zone verde, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

68.2. - Il Sindaco può emanare provvedimenti necessari per assicurare il decoro delle suddette aree sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 69.

Depositi su aree scoperte

69.1. - I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 4 del presente Regolamento. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

69.2. - In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente salve le sanzioni di legge.

69.3. - I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 70.

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

70.1. - E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentito l'U.T.C. dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

70.2. - Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

70.3. - Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 62., nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 61..

70.4. - E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

70.5. - Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

70.6. - Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettroniche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo II del presente Regolamento.

70.7. - Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 71.

Rinvenimenti e scoperte

71.1. - Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

71.2. - La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

71.3. - Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 72.

Cassette per corrispondenza

72.1. - Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigiani, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 73.

Ponti e scale di servizio

73.1. - I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

73.2. - Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

73.3. - E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

73.4. - In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 74.

Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

Trasporto dei materiali di risulta

74.1. - E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

74.2. - Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

74.3. - Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

74.4. - Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

74.5. - Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 75.

Responsabilità degli esecutori delle opere

75.1. - L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

CAPO VII

Caratteristiche di urbanizzazione

Art. 76.

Norme generali

76.1. - Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai piani regolatori particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai piani di lottizzazione convenzionati.

76.2. - Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria e la funzionalità del territorio.

Art. 77.

Norme particolari

77.1. - L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quanto ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

77.2. - Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 78.

Aree scoperte

78.1. - L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc..

78.2. - Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 79.

Parcheggi

79.1. - Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

79.2. - Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

79.3. - I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 80.

Protezione dell'ambiente

80.1. - L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

80.2. - Devono, comunque, essere rispettate le norme di cui alle leggi regionali: 7 maggio 1976, n. 70, artt. 1 e 2; 27 dicembre 1978, n. 71, art. 55 e 10 agosto 1985, n. 37, art. 13.

CAPO VIII

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 81.

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

81.1. - Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 82.

Locali per allevamento e ricovero animali

82.1. - I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 83.

Impianti per lavorazioni insalubri

83.2. - Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

Domanda, convenzione, autorizzazione ed esecuzione.

Art. 84.

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

84.1. - Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

84.2. - Per la presentazione della domanda si applicano le norme del precedente art.9.

84.3. - Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

- La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 2) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, prevista dal P.R.G.;
- 3) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con la indicazione dei capisaldi di riferimento e i nominativi dei proprietari dei terreni limitrofi;
- 4) planimetria di progetto in scala 1:500 con l'individuazione della suddivisione delle aree in lotti od in isolati e degli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
- 5) profili e sezioni altimetrici in scala 1:500 del terreno così come verrà sistemato e nella configurazione originaria;
- 6) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 7) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
- 8) la progettazione di massima, in scala adeguata della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 9) rilievo grafico degli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a recupero;
- 10) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicate: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il numero di abitanti da insediare, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 11) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 12) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 13) proposta di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale.
- 14) relazione geologica a firma di un geologo regolarmente iscritto al relativo Albo professionale

84.4. - I documenti a corredo, debitamente firmati da tutti i richiedenti e dai tecnici che li hanno redatti, solo ingegneri ed architetti (parere del Consiglio di Stato del 20 aprile 1978), devono essere presentati in 5 (cinque) copie di cui una in bollo.

Art. 85

Proposta di convenzione

85.1. - La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie nella misura stabilita dalle norme di attuazione del P.R.G.;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono fuori dalla lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare;
- d) la corresponsione al Comune all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della legge 20 gennaio 1977, n.10. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27 dicembre 1978, n.71 limitatamente, però alla quota parte afferente alle opere urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessorato Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977;
- e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977;
- f) i termini, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti, che di norma dovrà avvenire entro tre anni dalla data di stipula della convenzione; può convenirsi anche un termine più lungo, ma mai superiore a dieci anni, in considerazione della mole delle opere da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 93 del presente Regolamento.

85.2.- L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art. 86.

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

86.1. - Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. 85 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

86.2. - In tali casi di lottizzazione deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

86.3. - Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune, a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art. 87.

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

87.1. - Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, può respingere la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di approvazione, entro 30 giorni dall'acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64, del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica e della competente Soprintendenza, se dovuto, si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa deliberazione diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo (Co.Re.Co.), salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente e previsti alle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

87.2. - Intervenuta l'approvazione della Deliberazione del Consiglio Comunale, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese di proprietari medesimi.

87.3. - Della intervenuta approvazione della Deliberazione Consiliare ovvero, ove prescritto, dell'emissione del nulla osta regionale di cui all'art. 12 della L.R.n.71/78, il Sindaco da comunicazione scritta all'interessato, invitandolo ad attivarsi per la formale stipula della convenzione che dovrà avvenire a spese del lottizzante.

87.4. - La stipula della convenzione deve avvenire entro il termine di ~~mesi otto~~ un anno decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di cui al precedente comma. Trascorso il detto termine senza che sia stata stipulata la convenzione, la lottizzazione si intende decaduta.

87.5. - Stipulata la convenzione il lottizzante dovrà presentare all'UTC dei particolari esecutivi, quotati in ogni loro parte, delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al comune, accompagnata da una dettagliata relazione tecnica.

87.6. - L'UTC dovrà esprimere un parere tecnico sul progetto esecutivo di cui al comma precedente, entro gg. 15 dalla sua presentazione.

87.7. - Il Sindaco, entro gg. 30 dalla data di presentazione degli elaborati di cui al comma 5, rilascia la concessione a lottizzare nel caso di opere di cui all'art. 3 (lettera b) o l'autorizzazione a lottizzare per le opere di cui all'art. 4 (lettera d), notificando il provvedimento al lottizzante con allegati una copia dei particolari esecutivi muniti del visto di approvazione.

Art. 88.

Validità della autorizzazione o della concessione a lottizzare.

88.1. - La concessione o l'autorizzazione a lottizzare di norma può avere una validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art.89.

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli.

89.1. - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

89.2. - I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come è previsto dall'art. 3 e 4 del presente Regolamento.

89.3. - Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accettarne la buona esecuzione e le conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi segnalando il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa che le realizzerà, conformemente a quanto prescritto negli articoli 21 e 24.

Art. 90.

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

90.1. - Qualora scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino, in termini di costi, inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 91.

Collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere al comune Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

91.1. - Prima dello svincolo della cauzione, le opere di urbanizzazione da cedere al comune dovranno essere collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

91.2. - Il titolare della autorizzazione a lottizzare deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita di collaudo.

91.3. - Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 92.

Concessione di edificare nella lottizzazione

92.1. - Per la domanda ed il rilascio delle concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel TITOLO I del presente Regolamento.

92.2. - Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla loro avvenuta cessione al patrimonio del comune.

CAPO II
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art. 93.

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

93.1. - Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per compilazione d'Ufficio.

93.2. - Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati per altri 30 giorni, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alle espropriazioni delle aree.

93.3. - Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 84. del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Disposizioni finali e transitorie

Art. 94.

Eliminazione delle barriere architettoniche

94.1. - Gli edifici pubblici, di uso pubblico, privati e di edilizia residenziale pubblica devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti finalizzati al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

94.2. - Sia nella concessione edilizia che nella autorizzazione edilizia deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n.13 e successive modifiche ed integrazioni, al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n.236, nonché alla Circolare Ministeriale LL.PP. n.1669/UL. del 22 giugno 1989.

94.3. – Il comune di Termini Imerese provvede, entro dodici mesi dall'approvazione della presente delibera, ad attuare ogni iniziativa finalizzata a rendere vivibili e facilmente transitabili le vie e gli spazi pubblici anche attraverso l'apertura, ove possibile, dei vicoli ciechi.

Art. 95.

Deroghe

95.1. - Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

95.2. - Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della legge regionale 10 agosto 1978, n. 35, e nella legge regionale 11 aprile 1981, n. 65.

Art. 96.

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

96.1. - Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 97.

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

97.1. - Il Sindaco esercita, anche mediante il personale dell'U.T.C. e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione e nell'autorizzazione.

97.2. - Si applica l'art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nel testo come modificato con l'art. 2 della legge reg. 10 agosto 1985, n. 37.

Art. 98.

Sanzioni

98.1. - Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini delle Norme Comunali e Provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

98.2. - La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265.

98.3. - Si applica il regime sanzonatorio di cui:

- al capo I e II della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;

- agli articoli 48, 50, 53 e 54 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

Art. 99.

Entrata in vigore del Regolamento

99.1. - Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

Art. 100.

Disposizione transitoria per le opere già autorizzate

100.1. - 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 e/o autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.