

**COMUNE DI CASTELLANA GROTTA
PROVINCIA DI BARI**

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio è stato elaborato in adeguamento al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 nonché ad D. Lgs. 27/12/2002 n. 301.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME E PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite, o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti il Piano Regolatore Generale.

ART. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

1. Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle Leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni vigenti di legge in materia (1).

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'Ufficio:
 - a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
 - b) sui progetti delle opere soggette al permesso di costruire di cui all'art. 6;
 - c) invia preliminarmente sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, come ad esempio monumenti da erigere su suolo pubblico etc..;
 - d) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;

- e) sull'interpretazione del presente regolamento;
- f) sulla legalità formale delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

ART. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è composta da:
 - a) Il Presidente – Sindaco o suo delegato;
 - b) N. 2 Consiglieri Comunali di cui 1 della minoranza;
 - c) Il Capo Ufficio Tecnico del Comune;
 - d) L'Ufficiale Sanitario del Comune;
 - e) Il Comandante Provinciale dei VV.F. o suo delegato;
 - f) N. 1 Ingegnere;
 - g) N. 1 Architetto;
 - h) N. 1 Geometra;
 - i) N. 1 Geologo;
 - j) N. 1 Avvocato;
 - k) N. 1 Perito Agrario;
 - l) N. 1 Architetto e/o Ingegnere esperto nelle discipline della tutela dell'ambiente e del paesaggio;
 - m) N. 1 Rappresentante dei Costruttori Edili residenti nel Comune di Castellana Grotte;
 - n) N. 1 Dottore Agronomo.
2. I Commissari di cui alle lettere f), g), h), i), j), k), n), sono designati dal Consiglio Comunale nell'ambito di una terna di nomi proposta dai rispettivi Ordini e/o Albi Professionali Provinciali.
3. Il Commissario di cui alla lettera l) è designato dal Consiglio Comunale nell'ambito di terne proposte dai rispettivi Ordini Provinciali. I Commissari di cui alle lettere b), ed m), devono essere scelti tra le categorie indicate alla lettera "p" dell'art. 51 della Legge Regionale 56/80.
4. Il rappresentante dei costruttori edili è designato dal Consiglio Comunale nell'ambito di una terna di nomi, proposta dall'assemblea dei costruttori residenti nel Comune, muniti del certificato di idoneità tecnica a costruire opere in cemento armato all'uopo convocata dal Sindaco, sulla base dell'elenco di costruttori in possesso dell'U.T.C..
5. I Commissari di cui alle lettere f), g), h), i), j), k), i), m), n), durano in carica 3 anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
6. Essi non sono immediatamente rieleggibili; possono cioè far parte della Commissione solo dopo un intero intervallo di carica.
7. Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche persone notoriamente nei problemi trattati.

ART. 5**FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione si riunisce ordinariamente: almeno due volte al mese, su convocazione del Sindaco, e straordinariamente ogni volta che quest'ultimo lo ritenga opportuno.
2. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale o suo sostituto.
3. In caso di assenza o impedimento temporaneo del tecnico comunale, lo stesso sarà sostituito da altro tecnico impiegato presso l'U.T.C. all'uopo designato dal Sindaco.
4. Le pratiche edilizie sono tassativamente esaminate secondo l'ordine risultante dalla data di protocollo della relativa domanda. A tale ordine si potrà derogare per i progetti relativi ad opere pubbliche e ai piani esecutivi pubblici e privati, nonché per le varianti in corso d'opera, nonché per le pratiche relative agli impianti produttivi di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i. (S.U.A.P.).
5. I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti.
6. Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.
7. I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano interessati. L'osservanza di tale descrizione deve essere annotata nel verbale. Qualora il numero delle incompatibilità sia tale da non consentire il raggiungimento della maggioranza per l'approvazione di un progetto, si procederà d'ufficio da parte del R.P.A. e del Responsabile del Provvedimento.
8. Le funzioni del segretario della commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.
9. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO III

PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 6

INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) Gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

ART. 7

INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) gli interventi non riconducibili ad attività edilizia libera e non subordinati a permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa del permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente gli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione

degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21/12/2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere b), c), d), del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 sono consentiti solo dove non espressamente vietati dalle N.T.A. della zona omogenea in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento.

ART. 8

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:
- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) Opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 9

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

1. Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo del proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio e di presentare entro o non oltre 60 giorni la domanda di permesso di costruire o D.I.A., di cui ai precedenti artt. 6 e 7 e di far dirigere i lavori da tecnico qualificato.

ART. 10**DOMANDE DI PERMESSO A COSTRUIRE E LORO EVENTUALE ESECUTIVITA'**

1. Le domande di permesso di costruire per eseguire i lavori di cui al precedente art. 6, redatte in carta da bollo e firmate dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla, autorizzato dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile del Servizio.
2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
 - a) L'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
 - b) L'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
 - c) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, il caso di inadempienza della decadenza di ufficio del permesso a costruire. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Ordini o Collegi Professionali;
 - d) L'eventuale designazione, da parte del richiedente, della persona o dell'Ente al quale dovrà essere intestato il permesso di costruire.

ART. 11**DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE – PROGETTO ED ALLEGATO**

1. Per le opere edilizie, a corredo delle domande di cui all'art. 6 è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:
 - a) Lo stampato per il questionario statistico, fornito dal Comune, contenente gli elementi di base ai quali deve essere uniformata la progettazione quali: punti fissi di linea e di livello, quota di recapito delle fognature, indici di fabbricabilità, vincoli particolari di natura privata o pubblica, prescrizioni normative specifiche, calcolo della superficie fondiaria, dell'area coperta, della cubatura prevista, indicazione dell'altezza dei singoli piani e dell'intero edificio, dentro e fuori terra e la previsione delle fasi necessarie alla sua realizzazione;
 - b) Estratto catastale autentico e tipo di frazionamento debitamente approvato, rilasciato in data non anteriore a 6 mesi rispetto alla data della domanda;
 - c) Certificato della Conservatoria delle ipoteche attestante l'esistenza di eventuali vincoli sul terreno;
 - d) Planimetria in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto riferito a:
 - Proprietà confinanti comprese entro un raggio di ml 50.00 misurati dai confini dell'area che si considera;
 - Quote dello sviluppo planimetrico dei vari elementi rappresentati;
 - Quote dell'andamento altimetrico del terreno;
 - Andamenti quotati planimetricamente e altimetricamente degli edifici esistenti e dei loro accessori;
 - Consistenza ed ubicazione degli alberi d'alto fusto e della vegetazione in genere, con specificazione delle essenze;
 - e) Documentazione fotografica dello stato di fatto (dalle fotografie devono essere rilevabili l'intero terreno e tutti i confini);

- f) Planimetria in scala 1:200 riprodotte l'opera progettata, nei suoi lineamenti generali così da consentire la lettura:
- Delle dimensioni, delle distanze dell' altimetria;
 - Della sistemazione prevista per le aree destinate a rimanere libere per la formazione di giardini, distacchi di rispetto, spazi di circolazione, parcheggi, aree di deposito o di manovra etc... In caso di necessità l'Autorità Comunale potrà chiedere che accanto alla documentazione planimetrica abbia ad essere esibita anche una documentazione degli andamenti altimetrici del terreno e dell'opera così da consentire di chiarire il tipo di rapporto che si tende a stabilire tra previsioni di progetto e le preesistenze naturali;
- g) Tavole grafiche in scala 1:100 riproducenti i piani di fabbricati entro e fuori terra con specificazioni:
- Delle quote planimetriche utili interne;
 - Delle aperture e del loro dimensionamento;
 - Del rapporto tra superficie illuminante (finestrata) e superficie illuminata;
 - Della destinazione d'uso dei singoli locali;
 - Delle colonne e dei condotti ascendenti e discendenti (canne fumarie, pluviali, etc...);
 - Del tipo di struttura prescelto;
 - Della rete fognante e delle apparecchiature annesse;
 - Della sistemazione delle aree esterne (verdi, pavimentate e degli elementi del loro arredo);
 - Delle coperture (manti, pendenze andamenti di falde, di colmi, di linee di gronda, impegno di volumi tecnici, lucernari, torrette di camino e di ventilazione secondaria, etc...);
- h) Tavole grafiche in scala 1:100 riproducenti tutti i prospetti dell'opera progettata, con ogni riferimento altimetrico sia per quanto concerne l'andamento del terreno, esistente e di progetto, che per quanto riguarda il rapporto con eventuali edifici prossimi o a contatto il cui andamento di prospetto dovrà esso pure essere riprodotto. I prospetti dovranno riportare chiare indicazioni relativamente alle finiture, agli aggetti, alle zoccolature, alle cornici, alle eventuali opere decorative, ai volumi tecnici, ai materiali di cui si prevede l'impiego;
- i) Tavole grafiche in scala 1:100 riproducenti un numero di sezioni sufficienti (mai meno di due: una longitudinale e una trasversale) a documentare il rapporto che si intende stabilire tra l'opera e gli elementi che definiscono l'ambiente nel quale essa deve inserirsi, fatto particolare riferimento alle sedi stradali e agli spazi pubblici in genere. Le sezioni dovranno anche illustrare l'altezza dei piani, lo spessore dei solai, l'andamento degli elementi previsti in sporgenza, l'impegno delle coperture e dei volumi tecnici;
- j) Tavole grafiche in scala 1:20 in numero sufficienti a rappresentare i dettagli costruttivi, i tipi e metodi di impiego dei materiali prescelti per le opere di completamento e finiture, nonché per quelle accessorie quali: recinzioni, cancellate, cancelli e portoni di accesso etc...;
- k) Le documentazioni relative a progetti di restauro, di risanamento, di modifica di preesistenze, o di variante rispetto al progetto presentato ed in corso di attuazione devono comprendere la rappresentazione della stessa scala (1:100) sia di quanto esiste o si intende modificare sia di quanto si prevede di realizzare. Le singole murature, parti di struttura o elementi anche isolati, saranno opportunamente distinti a mezzo di colore giallo per le parti che si intende eliminare o demolire o sterrare, e a mezzo di colore rosso per quelle che si intende realizzare o interrare;

- l) Parere del competente provinciale dei V.V.F. ove occorra, da presentare prima del rilascio del permesso di costruire;
 - m) Relazione geologica e geotecnica, da presentare prima del rilascio del permesso di costruire;
 - n) Parere dell'ufficiale sanitario e dello S.P.E.S.A.L., ove occorre da presentare all'atto della domanda;
 - o) Titolo di proprietà;
2. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
 3. La commissione edilizia può riservarsi la facoltà di richiedere ulteriori particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché altre fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
 4. I disegni e gli allegati al progetto, tutti firmati dal proprietario e dal progettista, convenientemente piegati, dovranno avere dimensioni di cm 21x29.7.
 5. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.
 6. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permessi di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.
 7. L'amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.
 8. inoltre il titolare del permesso di costruire deve depositare presso l'U.T.C. prima e/o dopo contestualmente alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori la documentazione inerente l'isolamento termico e il progetto dell'impianto termico ai sensi della Legge 10/91.

ART. 12

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/01, va presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. 380/01, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. lo Sportello Unico comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 07/08/1990, n. 241, e s.m.i.. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/01, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 4 comma 3 del D.P.R 380/01 il competente ufficio comunale convoca una Conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i..Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti sui beni culturali, si applica l'art. 25 del D.Lgs. 29/10/1990, n. 490.
7. Il provvedimento finale che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro 15 giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della Conferenza di Servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata.
9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/01.

ART. 13

PERMESSI A COSTRUIRE (PROCEDURE – DINIEGO – RICORSI)

1. Il Responsabile dell'ufficio, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato.
2. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del permesso di costruire, al quale è allegato una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.
3. L'eventuale dissenso del responsabile dell'ufficio dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del permesso di costruire, nello stesso dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla trascrizione a cura e spese del destinatario di atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria.
5. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti, dal precedente art. 12, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso

di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il Responsabile dell'ufficio si pronunci entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

6. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi 15 giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di 60 giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, la domanda di intervento sostitutivo si intende rifiutata.

ART. 14

VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è sempre rilasciato con riserva di diritti di terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia (1).
2. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per il richiedente proprietario dell'immobile al quale è intestato, salvo il caso previsto dall'art. 10 lettera d).
3. In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare un nuovo permesso a costruire in sostituzione dell'altro, che verrà dichiarato espressamente revocato.

ART. 15

DURATA, DECADENZA E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambe i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.
4. Della data di inizio lavori deve darsene comunicazione scritta al Comune, da parte del titolare del permesso, entro 8 giorni dalla stessa; la comunicazione dovrà essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dall'impresa costruttrice.
5. Il permesso di costruire decade:

- a) Quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che sia data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- b) Quando il permesso risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- c) Quando il titolare del permesso contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nello stesso, o esegua varianti al progetto approvato, riguardanti la destinazione d'uso e le superfici e/o il volume, senza aver ottenuto nuovo permesso a costruire. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano portati a termine entro la data del rilascio del permesso medesimo.

ART. 16

DEROGHE

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/1999 n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7/08/1990 n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7,8 e 9 del decreto ministeriale del 02/04/1968 n. 1444.

ART. 17

RESPONSABILITA'

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al responsabile dell'ufficio contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile. In caso contrario il Responsabile segnala al Consiglio dell'ordine

professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il Direttore dei Lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da 3 mesi a 2 anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/01, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine o collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

CAPO IV

ART. 18

MODI ESECUZIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di strumenti urbanistici attuativi, oltre che dei permessi di costruire e delle D.I.A..
 - A) **Il Piano particolareggiato** di iniziativa comunale di cui agli artt. 19, 20, 21 e 39 della L. R. n. 56/80.
 - B) **Il Comparto** di iniziativa pubblica o privata. Esso costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali. Il Comune procede alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale. La realizzazione degli interventi previsti nel Comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto. L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto. Il Responsabile, entro 30 giorni, dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati, il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del Comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione. Decorso il termine su indicato, il Comune provvede alla esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio nei confronti dei proprietari e/o aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto. Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune, conservando la destinazione d'uso precisata dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati, a norma dell'art. 13 comma 5° della L.R. n. 6/79 oppure a norma dell'art. 15 comma 3 della L.S. n. 10/77
 - C) **I P.E.E.P** – Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.S. n. 167/62 e s.m.i. e dall'art. 37 della L.R. n. 56/80.
 - D) **I P.I.P.** – Piani Particolareggiati per Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L.S. n. 865/71 e s.m.i. ed all'art. 37 della L.R. n. 56/80.
 - E) **I PIANI DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica o privata. Il piano è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a piani di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, presentino una "Proposta di Piano".

La Proposta di Piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione i cui contenuti sono fissati dall'art. 19 del presente regolamento.

Al Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata si applica la disciplina di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/80.

Il Piano di Recupero:

- a) precisa, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- b) disciplina, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., per ogni zona omogenea le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- c) valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal P.R.G.;
- d) individua le unità minime di intervento;
- e) contiene la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono i seguenti:

- a) relazione ed elaborati grafici contenenti:
 - 1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;
 - 2) ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico-sociale nelle zone sottoposte al piano di recupero, e sue rappresentazioni grafiche;
 - 3) valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi;
- b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore, attinenti il Piano di Recupero;
- c) rappresentazioni, su mappe catastali, delle unità minime di intervento;
- d) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazioni nei modi di intervento;
- e) progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano;
- g) relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
- h) norme urbanistiche edilizie.

F) I PIANI DI LOTTIZZAZIONE di cui agli artt. 25,26,27 e 28 della L.R. n. 56/80.

L'adozione ed approvazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi segue la procedura prevista dagli artt. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 35 e 37 della L.R. n. 56/1980.

ART. 19

LOTTIZZAZIONI

1. Il piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento.

2. Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri.
3. Il Piano di Lottizzazione:
 - a) delimita il perimetro della zona interessata;
 - b) determina la rete stradale, gli spazi pubblici e le altre attrezzature di servizio;
 - c) individua la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
 - d) indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici oggetto di recupero;
 - e) precisa le tipologie e l'arredo urbano;
 - f) detta le norme di attuazione;
 - g) deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Il progetto dovrà essere redatto da tecnici abilitati dalla legislazione vigente ed iscritti ai relativi Albi professionali, e sarà composto di:

- 1) una relazione generale dettagliata illustrante:
 - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G. vigente;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterni e alle coperture;
 - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzione, di illuminazione, di sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme del presente articolo costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.
- 2) Stralci degli elaborati del P.R.G. attinenti il Piano di lottizzazione.
- 3) Mappa della zona nel rapporto di almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nel P.R.G. vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati.
- 4) Estratto autentico della mappa catastale nella più grande scala disponibile (1:1000, 1:2000, 1:4000) ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località, delle proprietà interessate e della loro consistenza.
- 5) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto 1:500 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanze di 1 metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari (quali: canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc...) e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.
- 6) Planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento di massima.
- 7) Studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisioni in unità minime di intervento delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano.
- 8) Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano di Lottizzazione.
- 9) Norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione.

- 10) Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra i proprietari.
- 11) Convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili, compresi nel Piano di Lottizzazione, che deve prevedere:
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazioni secondarie, nella misura stabilita dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, salvo diverse indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
 - la realizzazione, a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
 - l'assunzione, a carico dei proprietari degli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari;
 - lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da Enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;
 - i termini per l'ultimazione degli edifici o delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiore a 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni opportunamente motivate;
 - congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
 - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune delle opere non realizzate in caso di persistenza dell'inosservanza. Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio dei singoli permessi di costruire, va portato in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione
4. Il Piano di Lottizzazione verrà adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della L.R. n. 6 del 12/02/1979 sui comparti.
5. La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presentata entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.
6. Per l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 21 della L.R. n. 56 del 31/05/1980. Entro il termine di 90 giorni, decorrenti dalla data di esecutività della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del Piano di Lottizzazione, il Responsabile del Servizio, convoca i proprietari interessati alla lottizzazione, per stipulare la convenzione regolante i rapporti tra gli stessi ed il Comune. Decorso inutilmente il termine suindicato, gli oneri riportati nella convenzione saranno aggiornati sulla base degli indici ufficiali ISTAT in vigore alla data della effettiva stipula della convenzione predetta.
7. La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari lottizzanti. Copia della stessa è depositata per il periodo di validità, presso la Segreteria Comunale.
8. Per la lottizzazione d'ufficio, si segue il procedimento di formazione ed approvazione di cui ai commi precedenti del presente articolo, dopo che ai proprietari degli immobili interessati, sia stato inutilmente rivolto dal Responsabile l'invito a presentare, entro un termine prefissato e congruo, il Piano di Lottizzazione convenzionato.

ART. 20**ONERI DI URBANIZZAZIONI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione, da prevedersi in sede di definizione dello schema di convenzione (legato alla lottizzazione) e/o all'atto unilaterale d'obbligo (da legarsi al Piano Particolareggiato), nonché da prevedersi in sede di rilascio dei permessi di costruire, sono quelli disciplinati dall'art. 16 del D.P.R. 380/01 e dalla L.R. n. 6/79 e s.m.i..
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle di cui alla legislazione statale vigente in materia, confermata dall'art. 24 della L.R. n. 6/79 e s.m.i..
3. I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante la dotazione minima inderogabile di mq 18 ripartiti nella misura indicata nel D.M. 02/04/1968 n. 1444 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Per quanto sopra risulta evidente che nel computo degli standards andranno considerati anche gli spazi di sosta e parcheggio e il verde attrezzato, che dal succitato art. 24 della L.R. n. 6/79 sono considerate opere di urbanizzazione primaria.
4. Agli oneri urbanizzativi predetti, si aggiungono gli ulteriori oneri per il rilascio del permesso di costruire, legati al costo di costruzione. In alternativa, ed ai fini dell'esonero da questi ultimi va predisposta ed eseguita la convenzione e l'atto unilaterale d'obbligo, di cui agli artt. 37 e 38 della L.R. n. 6/79 e s.m.i..

CAPO V**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE****ART. 21****INIZIO LAVORI**

1. Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai caposaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.
2. Prima dell'inizio dei lavori inerenti l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto compreso, ove previsto quello dell'impianto centralizzato di produzione acqua sanitaria corredato da una relazione tecnica, che in caso si tratti di nuovi impianti deve essere comprensiva del calcolo di previsione del consumo energetico.

ART. 22**CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (1) e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nel permesso di costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciato il permesso, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. A tal uopo il permesso e i disegni allegati, o loro copia conforme dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà farne avviso, entro le 48 ore successive al Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del permesso di costruire.
5. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 23**ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

1. Il proprietario e/o titolare del permesso di costruire dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori.
2. Entro 15 giorni dall'ultimazione di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01, è tenuto a presentare allo Sportello Unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al Catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 D.P.R. 380/01, nonché all'art. 1 della legge 9/01/1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 380/01.
3. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro 10 giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 07/08/1990 n. 241.
4. Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/01;

- b) certificato del competente Ufficio Tecnico della Regione, di cui all'art. 62, attestante la conformità delle opere nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/01;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/01.
5. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art. 5 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/01. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni.
6. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 24

INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G., anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 25.

ART. 25

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

A) INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1) Indici riferiti agli abitanti.

Tali indici stabiliscono la superficie lorda e il volume vuoto per pieno da corrispondere ad ogni abitante insediato o da insediare. Vengono così quantificate:

a) superficie lorda abitabile = 25 mq/ab.

superficie lorda per destinazioni strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazione, studi professionali, etc...) = 5 mq/ab.

b) Volume vuoto per pieno abitabile = 80 mc/ab.

Volume vuoto per pieno per destinazioni strettamente connesse con la residenza = 20 mc/ab.

2) S_t = superficie territoriale.

Per superficie territoriale si intende un'area di piano, omogenea per destinazione, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria (S_1) e secondaria (S_2) e la superficie fondiaria (S_f).

“La superficie territoriale va misurata per intero, al lordo di qualsiasi detrazione, ma al netto delle strade perimetrali già esistenti e di proprietà comunale”.

3) S_f = superficie fondiaria.

Nel caso di “intervento urbanistico preventivo”, per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (S_t) detraendo la nuova viabilità di piano e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria (S_1) e secondaria (S_2).

Nel caso di “intervento edilizio diretto” la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile, con esclusione delle strade pubbliche esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica.

- 4) S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria. Comprende le aree destinate a:
- strade residenziali;
 - spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
 - spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento (rete fognante, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione);
 - spazi di verde attrezzato.
- 5) S2 = superfici per opere di urbanizzazione secondaria. Comprende le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo, e cioè:
- asilo nido;
 - scuola materna;
 - scuola dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
 - attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, sportive, amministrative, per pubblici uffici);
 - mercati di quartiere;
 - aree per spazi a verde pubblico e attrezzati a parco o per il gioco e lo sport, a livello di quartiere.
- 6) Sm = superficie di minimo intervento.
Si intende l'area minima richiesta per ogni "intervento edilizio diretto" o per ogni "intervento urbanistico preventivo".
Detta superficie di minimo intervento deve avere una unica destinazione di zona e può essere composta anche dalle aree di più proprietà tra loro confinanti.
- 7) Ift= indice di fabbricabilità territoriale.
E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- 8) Iff= indice di fabbricabilità fondiaria.
E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- B) INDICI E PARAMETRI EDILIZI**
- 9) Lm = lotto minimo.
Si intende per lotto minimo l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.
Dove è prescritto impedisce un frazionamento troppo spinto dei lotti che potrebbe comportare problemi di funzionalità edilizia.
- 10) Su = superficie utile.
Per superficie utile (Su) si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi androni vani scala e ascensori fuori terra e compreso il sottotetto per la sola porzione avente altezza libera interna superiore o uguale a mt 1,80, misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portante di copertura.
Dalla superficie utile sono escluse:

- le superfici ubicate ai piani interrati;
- le superfici ubicate ai piani seminterrati relative ai volumi tecnici quali (vani scala corridoi di servizio, vani ascensori, centrale termica, elettrica, di climatizzazione, autoclave, ripostigli);
- le superfici relativi ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extracorsa ascensori,torrino scala, impianti tecnologici);
- le superfici relative alle autorimesse, alle loro corsie di manovra e alle rampe di servizio ricavate in vani interrati o seminterrati purchè, in quest'ultimo caso, l'estradosso del solaio di copertura di tali ambienti non superi in misura maggiore di mt 1,20 la linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano di sistemazione esterna dell'edificio);
- le superfici relative ai porticati pubblici, di uso pubblico, di uso comune agli utenti di edifici residenziali o di uso privato;
- le superfici relative alle logge coperte non chiuse perimetralmente;
- le superfici dei balconi;
- le superfici delle verande chiuse perimetralmente per non più del 50 %;
- le superfici strettamente necessarie all'alloggio delle caldaie autonome alimentate a gas metano, collocate ad ogni piano dell'edificio purché non creino pregiudizio alla validità architettonica dello stesso.

11) H_n = altezza netta di piano.

Si intende per altezza netta di piano la distanza verticale misurata tra pavimento e soffitto.

12) H_p = altezza lorda di piano.

Si intende per altezza lorda di piano la distanza verticale misurata tra pavimento e l'estradosso dell'elemento di copertura.

13) H_f = altezza del fabbricato.

Si intende per altezza del fabbricato la media delle altezze di ciascun fronte; essa non può superare i limiti fissati per le singole zone. Per altezza di ciascuna fronte si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita, per gli edifici allineati a filo strada dal ciglio del marciapiede, e per gli edifici arretrati dal filo stradale, dal piano di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita, per gli edifici con copertura a terrazzo, dalla linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura, e, per gli edifici con copertura a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette (linea di terra e linea di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% né di 2.00 mt l'altezza massima consentita per il fabbricato.

L'altezza di un fronte in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano del fronte incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o in mancanza il piano di raccordo tra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Quando l'edificio è costituito da più volumi complessi per il calcolo delle altezze si deve suddividere in parti a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti norme.

- 14) $V =$ volume.
Si intende per volume la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le rispettive altezze lorde.
- 15) $Sc =$ superficie coperta.
E' costituita dall'area racchiusa nella proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate, chiuse perimetralmente, di cui è composto l'edificio.
- 16) $Rc =$ rapporto di copertura (Sc/Sf).
E' definito dal rapporto massimo tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 17) Distanze.
Si distinguono in:
- $Dc =$ distanze dal confine.
Si intende per distanza per confine la distanza minima tra la proiezione sul piano orizzontale del fronte dell'edificio, tracciata includendo anche i corpi aggettanti chiusi, e la linea di confine.
 - $Df =$ distanze tra fabbricati.
Si intende per distanza tra fabbricati la distanza minima tra le proiezioni sul piano orizzontale dei fronti dei fabbricati, tracciate includendovi i corpi aggettanti chiusi.
 - $Ds =$ distanze dalla strada.
Si intende per distanza dalla strada la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione sul piano orizzontale del fronte del fabbricato, prospiciente la strada, tracciata includendovi anche i corpi aggettanti chiusi.
- 18) $P =$ parcheggi.
I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tal fine dall'art. 18 della Legge 06/08/1967 n. 765 (10) e dall'art. 2 della Legge 122/89.
- 19) Spazi interni agli edifici.
Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.
Sono classificati nei seguenti tipi:
- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.
 - b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,00.

- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt 10,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.
 - d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 3.00.
- 20) Indice di piantumazione.
Indica il numero di piante d'alto fusto (n/h) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 26

CAMPIONATURE

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere – in sede d'esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico – i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

ART. 27

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione degli edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc...), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definito, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche devono esser poste sulle pareti esterne ed in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi 3, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

ART. 28**AGGETTI E SPORGENZE**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 2,50 se la strada ne è priva.

Lo zoccolo del fabbricato non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt 6,00.

L'aggetto in ogni suo punto, non può col proprio intradosso, essere ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano di marciapiede, o a mt 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o dal distacco tra fabbricati stessi, fino ad un massimo di mt 1,60.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto per le costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt 12,00.

Essi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco tra i fabbricati stessi, fino al massimo di mt 1,40.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt 5,00.

Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove la normativa di P.R.G. limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 29**ARREDO URBANO**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc..., è subordinata in tutto il territorio a D.I.A..

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. In particolare, è vietato l'uso di insegne, luminose e non, a bandiera nel centro storico e sue immediate vicinanze (zone territoriali omogenee A1 e A2), fatta salva la normativa eventualmente prevista negli strumenti attuativi di tali zone omogenee.

L'installazione dovrà esser fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la rimozione temporanea di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio

pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modiche rese necessarie, a tutte le loro spese e responsabilità.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicante il nome delle vie o delle piazze e di lapidi commemorative di iniziativa pubblica, nonché di sostegno per apparecchi illuminanti.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe comunali stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive il responsabile del servizio ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La D.I.A. o il permesso di costruire delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà assentita e/o rilasciato previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (12).

Quando non noccano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il responsabile del servizio può assentire l'eventuale D.I.A. o rilasciare l'eventuale permesso di costruire dietro il pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che si riterrà opportune caso per caso per l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al di sotto di mt 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione Edilizia non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), dalla Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 30**ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Il presente regolamento a fronte della necessità di eliminare gli impedimenti fisici, comunemente definiti “barriere architettoniche” richiama le norme di cui al D.P.R. n. 384 del 27/04/1978, che qui si intendono ad ogni effetto integralmente riportate.

Tali norme sono vincolanti per le strutture ed edifici pubblici, e , comunque, per tutti gli edifici aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico e sanitario ed in cui si svolgono, comunque, attività comunitarie o servizi di interesse generale.

Per gli edifici privati funzionalmente destinati ad attività aperte al pubblico la Commissione Edilizia potrà chiedere, ove ne esistano le possibilità, l'applicazione di alcune misure di cui al D.P.R. n. 384/1970.

CAPO II

NORME IGIENICHE

(Sono integrate dalle norme del Regolamento di Igiene vigente, in caso di contraddizione valgono le disposizioni del presente Regolamento Edilizio).

ART. 31

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine e ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Nel caso di cortili che per necessità di progettazione avessero forme particolari si dovranno scomporre i cortili elementari e verificare ciascuno di essi le condizioni dell'art. 25. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per un'altezza non superiore a mt 2,50.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

ART. 32

USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini o zone lastricate condominiali, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo, tradizionali o prefabbricate, anche con carattere di precarietà.

In ogni caso deve essere prevista una sufficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 33

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di permesso di costruire, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale

depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento o depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento costruiti artigianalmente sul posto.

ART. 34

SCALE

Quando la superficie coperta supera i 400 mq gli edifici ad uso di albergo, pensione, ufficio, magazzino di vendita etc... devono essere dotati di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente dislocate.

I vani scala possono non essere illuminati e ventilati direttamente dall'esterno, se dotati di impianto di aspirazione meccanica.

In nessun caso le scale potranno avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,00 ad eccezione degli appartamenti su due piani (duplex) le cui scale interne potranno avere rampe di larghezza di mt 0.85 ed essere illuminate ed areate indirettamente.

ART. 35

CUCINE, FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Per le cucine valgono le stesse norme dei locali abitabili salvo la cubatura minima che potrà essere ridotta al limite di mc 15,00.

Per far posto al deposito della bombola di gas liquido (gas di petrolio liquefatto) per uso domestico, le cucine devono essere dotate di apposita nicchia ermeticamente chiusa verso l'interno e posta all'esterno della casa. Tutte le tubazioni relative agli impianti di g.p.l., anche se attraversanti murature, debbono essere protette con guaina metallica, munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile deve essere di materiale tale da evitare residui e fughe di gas (circolare Ministero degli Interni n. 78 del 14/07/1967).

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di agibilità di cui all'art. 23 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanto agli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate almeno per 1 mt al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di mt 6,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

ART. 36**PIANI INTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello 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 ai magazzini ed autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13).

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 37**PIANI SEMINTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree, circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici etc..., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a mt 1,50 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di mt 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte (13) per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'at. 36.

ART. 38**PIANI TERRENI**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni debbono essere rialzati di almeno cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, o cm 20 dal piano stradale se lo stabile è prospiciente strade pubbliche, e, se privi di sottostante piano seminterrato, avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza netta non inferiore a mt 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza non inferiore a mt 2,30.

ART. 39**PIANI SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di agibilità è, perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 40**NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI (D.M. 5 LUGLIO 1975)**

In tutti i piani abitabili, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

L'altezza minima di tutti i locali dei vari piani abitati dovrà essere di ml 2,70 riducibili a ml 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Le cucine non devono avere superfici inferiori a mq 5,00 e i vani abitabili non inferiori a mq 9,00.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti, e mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9,00, se per una persona, e mq 14,00, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestra apribile.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28,00, e non inferiore a mq 38,00, se per due persone. Ogni locale abitabile non dovrà inoltre avere mai cubatura inferiore a 24 mc.

La minima altezza degli spazi sottostanti soppalchi non deve essere inferiore a mt 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi sono destinati alla permanenza di persone.

In ogni caso la superficie dei soppalchi non deve essere superiore al 40% di quella del locale soppalcato.

ART. 41

ALTEZZA UFFICI

L'altezza netta interna dei piani superiori al piano terra destinati ad uso uffici non può essere inferiore a mt 2,40.

ART. 42

FABBRICATI IN ZONA RURALE

Le case coloniche dovranno rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e seguire quelle contenute nelle leggi vigenti (14) per quanto si riferisce agli accessori quali: ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali e distanti almeno mt 12,00 dai pozzi.

I pozzi destinati a contenere acqua potabile, se interrati, dovranno essere ispezionabili su tutti i lati.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt 10,00.

Il pavimento del pianterreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm 30,00, rispetto al piano di campagna o a quello del cortile.

La dichiarazione di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

ART. 43

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro 5 anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risultassero indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico rispondente alle norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 44

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi pubblici dal Piano Regolatore Generale 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. Il Responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Per i manufatti di particolare valore storico - ambientale e culturale di cui all'elenco "B" della tavola n° 14 del P.R.G. è fatto divieto ai proprietari e possessori di alterare lo stato dei luoghi, sottrarre, alterare o distruggere singoli elementi costitutivi ed apportare modificazioni di qualsiasi natura in una zona di rispetto di ml 5,00 da ogni punto del manufatto o del reperto protetto.

L'Ente locale, potrà, nel rispetto delle leggi vigenti, inserire tali beni in iniziative ed attività turistiche, culturali e di studio.

ART. 45

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previo D.I.A. di cui all'art. 7. la D.I.A specificerà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi realizzati, in assenza di DIA, il Responsabile potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 46

STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE ABITAZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme o prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16) – nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 47

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità, di sicurezza e di igiene richiesti dalle norme vigenti (16).

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

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.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 48

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile, il quale può accordarla, 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.

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 qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito a 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.

Il Responsabile potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche etc... oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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 e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 49

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse speleologico, paleontologico, storico – artistico, o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 50**USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data l'indicazione nel permesso a costruire.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Responsabile e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianza che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla – osta del Comune, servirsi per I lavoro dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 51

SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni non inferiori a cm 50 x cm 50, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:
 - 1) Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - 2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del calcolatore delle strutture in c.a. e del direttore dei lavori;
 - 3) Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - 4) Nome, cognome e qualifica del Coordinatore per la sicurezza sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione;
 - 5) Nome, cognome e qualifica dell'assistente;
 - 6) Numero progressivo e data del permesso a costruire o della D.I.A..
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nel permesso a costruire e dotato di razionale latrina provvisoria, ove sia richiesta in sede di permesso.
3. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Il responsabile potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:
 - a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
 - b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
 - c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro interni, ripulitura di tetti;
 - d) ci siano ragioni di pubblico transito.Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere montato ad altezza inferiore a mt 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere realizzato in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 52**PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

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.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbano essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengano.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 53**SCARICO DI MATERIALI – DEMOLIZIONI – NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
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 adiacenze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà esser fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne all'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile e qualora non intralci il pubblico transito.
5. Qualora si verifichi intralcio il responsabile di cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica cui è avvenuto il deposito.

ART. 54**RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE**

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.
2. Il Responsabile potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 55**RIMOZIONI DELLE RECINZIONI**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.
3. In caso di inadempienza il Responsabile potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 56

SANZIONI

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e in particolare alla Legge Regionale n. 56/80, al D.P.R. n. 380/01 e alla Legge Regionale n. 26/85.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo le opere eseguite e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza il Responsabile può predisporre la decadenza dei titoli abilitativi e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli ordini professionali.

ART. 57

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

1. Il Responsabile, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc...., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni di edifici o delle parti in questioni, fatte salve le norme previste per le zone omogenee A1 e A2.
3. Il Responsabile, entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente regolamento, notifica, nelle forme previste per gli atti giudiziari, ai proprietari e possessori dei beni di cui alla tavola n. 14 del P.R.G. e Titolo V – Capo I numeri 1, 2, e 3 del presente regolamento, stralcio delle norme che regolano tali beni.

ART. 58**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggette alle disposizioni in esso adottate.
2. I lavori già iniziati in base alle autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti (17).
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti gli edifici esistenti confinanti con spazi pubblici, dovranno provvedere alla posa in opera di canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali.
4. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.
5. entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento dovranno essere rimosse le tabelle ed insegne a bandiera, luminose e non, nelle zone omogenee A1 ed A2, fatta salva la normativa prevista negli strumenti urbanistici attuativi di tali zone.

ART. 59**DISPOSIZIONE FINALE**

1. Nei casi di non concordanza e/o contraddizioni con i contenuti di norme statali e regionali vigenti e/o future, si intendono sempre prevalenti queste ultime rispetto a quelle del presente R.E.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VINCOLI TERRITORIALI

CAPO I

1) VINCOLI INERENTI I BENI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO (Legge 1.6.1939, n. 1089, come modificata dal D.Lgs.vo 22.01.2004 n°42)

1. Tutti gli immobili di interesse artistico e storico, vincolati dalla Legge n° 1089 del 1.6.1939 sono sotto la vigilanza del Ministero, a prescindere da chi li usi o li abbia in consegna.
2. Per detti immobili è vietata la demolizione, la rimozione o il restauro senza l'autorizzazione del Ministero e non possono essere destinati ad usi non compatibili con il loro carattere storico – artistico. L'autorizzazione è necessaria anche per il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici. Resta salvo il diritto dei soprintendenti ad ispezionare, previo preavviso, lo stato di conservazione dei beni vincolati dalla L.S. n° 1089/39.
3. Per la conservazione di questi beni, il Ministero ha la facoltà di provvedere direttamente alle opere necessarie a tal fine.
4. Il progetto delle opere che si intendono eseguire deve essere approvato dalla competente Soprintendenza; è evidente però che si possono eseguire i lavori di assoluta urgenza atti ad evitare danni notevoli all'immobile, purchè ne si data immediata comunicazione alla Soprintendenza ed entro breve tempo venga consegnato il progetto definitivo. In tutti i casi la stessa Soprintendenza può sospendere i lavori ed entro 60 giorni far pervenire la notifica dal Ministero. L'ordine di sospensione dei lavori si intende revocato se, trascorso tale termine, il Ministero non abbia provveduto alla notifica.
5. Il Ministero può altresì prescrivere le distanze, le misure e le altre norme atte ad evitare pericolo all'integrità delle cose soggette alle disposizioni della L.S. n° 1089/39, oppure danneggiamenti di prospettiva o di luce o di condizioni ambientali delle stesse. Tale facoltà è indipendente da regolamenti edilizi e dai piani regolatori generali.
6. E' fatto divieto di collocare e di affiggere manifesti, cartelli, iscrizioni e altri mezzi di pubblicità che danneggiano l'aspetto, il decoro e il pubblico godimento del bene.
7. Il bene tutelato dalla succitata L.S. 1089/39, se appartenente a privati può essere alienato previa autorizzazione del Ministero che può anche negarla qualora tale alienazione produca un grave danno al patrimonio nazionale. Lo Stato si riserva, in caso di alienazione a titolo oneroso, il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di due mesi dalla data della denuncia al Ministero da parte dell'alienante.
8. Gli immobili di interesse artistico e storico vincolati dalla L.S. n. 1089/39, in caso di pubblico interesse possono essere espropriati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, che può demandare tale espropriazione a favore delle Province, dei Comuni o di altri Enti legalmente riconosciuti.

9. Gli articoli dal n° 58 al n° 70 della predetta Legge n. 1089/39 prevedono una serie di sanzioni per i trasgressori delle presenti norme.

**2) VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE
(Punto i art. 51 della L.R. n. 56/80)**

1. Sono sottoposti a vincolo, per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione, che per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui ai commi successivi, possano con danno pubblico subire denudazione, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
2. A tale scopo l'Amministrazione Forestale ha individuato per ogni Comune su di una mappa catastale o su di una carta dell'Istituto Geografico Militare (possibilmente in scala 1:10000), i terreni da comprendersi nella zona da vincolare, descrivendo i confini.
3. Un esemplare della carta topografica, con la descrizione dei confini delle zone proposte per il vincolo, dovrà a cura del Responsabile, restare affissa per 90 giorni all'albo pretorio del Comune. Una copia della relazione predisposta dall'Amministrazione Forestale resterà invece depositata presso la segreteria del Comune a disposizione degli interessati. La pubblicazione di cui sopra terrà luogo di notificazione.
4. Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al 1° comma.
5. Nei terreni vincolati l'esercizio del pascolo sarà soggetto alle seguenti prescrizioni:
 - a) Nei boschi di nuovo impianto e sottoposti a tagli generali o parziali, oppure distrutti dagli incendi, non può essere ammesso il pascolo prima che lo sviluppo delle giovani piante e dei nuovi virgulti sia tale da escludere ogni pericolo di danno;
 - b) Nei boschi adulti troppo radi e deperenti è altresì vietato il pascolo fino a che non sia assicurata la ricostruzione di esse;
 - c) Nei boschi e nei terreni ricoperti di cespugli aventi funzioni protettive è, di regola, vietato il pascolo delle capre.
6. I proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono separatamente chiedere che i propri terreni siano in tutto od in parte esclusi dal vincolo. Per ottenere tale esclusione dovranno fare domanda all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste.
7. Le zone vincolate, nelle quali, per lavori eseguiti, per mutate forme di utilizzazione dei terreni o per altre cause, risulti cessato il pericolo di danni di cui al primo comma, possono dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste su richiesta degli interessati, essere dichiarate esenti o parzialmente esenti dalle limitazioni imposte.
8. I proprietari che intendono ottenere l'esclusione totale o parziale dal vincolo di cui al comma precedente, dovranno inviare domanda all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste per il tramite del Responsabile del Servizio del Comune ove sono situati i terreni. Il Responsabile curerà la

pubblicazione delle singole domande all'albo pretorio del Comune per un periodo di 30 giorni, trascorso il quale le trasmetterà all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste con la dichiarazione dell'avvenuta pubblicazione e con le eventuali sue osservazioni ed opposizioni degli interessati. La domanda dovrà indicare con esattezza il terreno cui essa si riferisce e le ragioni che la giustificano. Qualora tali indicazioni non siano contenute nella domanda dovranno risultare da una memoria che sarà allegata alla stessa domanda.

9. I boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni e fabbricati dalla caduta di valanghe, da rotolamento di sassi, dal correnamento e dalla furia dei venti, e quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali, possono, su richiesta delle Province, dei Comuni o di altri Enti e privati interessati, essere sottoposte a limitazioni nella loro utilizzazione. Per disposizioni della competente Amministrazione dello Stato possono essere sottoposti ad analoghe limitazioni i boschi, dei quali sia ritenuta necessaria la conservazione anche per ragioni di difesa militare. Nei casi di vincoli per ragioni igieniche dovrà essere sentito l'Ufficio del Medico Provinciale.
10. La domanda di dichiarazione della necessità del vincolo od i provvedimenti dell'autorità di cui al comma precedente, deve notificarsi al proprietario o a colui che a qualsiasi titolo abbia nell'attualità il godimento del bosco. Dal momento della notificazione fino all'esaurimento della procedura relativa alla dichiarazione ed imposizione del vincolo, il proprietario o possessore del bosco non potrà compiere in esso alcun taglio di piante.
11. Esso potrà chiedere un compenso per il pregiudizio economico subito a causa della sospensione dei tagli.
12. Chi intende compiere lavori di movimento di terreno, che non siano diretti alla trasformazione e coltura agraria dei boschi e dei terreni saldi, dovrà farne dichiarazione in tempo utile all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, indicando la data dell'inizio di essi.
13. L'Ispettorato potrà prescrivere le modalità per l'esecuzione dei lavori allo scopo di evitare danni di cui al primo comma del presente articolo.
14. Qualora entro 30 giorni dalla dichiarazione l'Ispettorato non avrà prescritto dette modalità i lavori potranno essere senz'altro eseguiti.
15. Le domande di autorizzazione a trasformare i boschi in altra qualità di coltura ed i terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione devono essere presentata al Responsabile del Servizio del Comune ove è situato il fondo, corredate del tipo del fondo stesso con indicazioni delle pendenze del territorio in cui è posto, del numero di mappa e dei mezzi con i quali si intende impedire i danni cui la trasformazione può dar luogo. Il Responsabile fa pubblicare per 15 giorni all'albo pretorio la domanda, e quindi, con le opposizioni che fossero state presentate e con le sue osservazioni le trasmette entro 8 giorni all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, che ove occorra, accertate le condizioni dei luoghi, propone le modalità della trasformazione, se si tratta di boschi, e, se si tratta di terreni saldi, le norme che riterrà necessarie.

3) VINCOLO PER LA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
(L.S. n. 1497 del 29/06/1939 e L.S. n. 431 del 08/08/1985 come modificate dal D.Lgs.vo 22.01.2004 n° 42)

1. Tutte le bellezze naturali ed ambientali, vincolate ai sensi della L.S. n. 1497 del 29/06/1939 e successive modificazioni, sono sotto la vigilanza degli Enti abilitati dalla Legge, a prescindere da chi le usi o le abbia in consegna.
2. I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato sottoposto a vincolo, non possono distruggerlo né introdurvi modificazioni che alterino lo stato dei luoghi.
3. Essi, pertanto, debbono presentare i progetti dei lavori che vogliono intraprendere alla competente autorità preposta ed astenersi dal mettervi mano sino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.
4. Non è richiesta l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro – silvopastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Sono fatte salve, per i lavori di cui sopra le eventuali normali procedure previste dal presente Regolamento.
5. Sono ritenute altresì di pregio ambientale e paesaggistico i muri a secco esistenti, nonché le piante secolari di ulivo, che saranno opportunamente censite e catalogate.

4) VINCOLO SULLA TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO
(L.S. n. 1089 del 01/06/1939 come modificato dal D.Lgs.vo 22.01.2004 n° 42)

1. Si rinvia a quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia.

Il Comune vigila a mezzo dei propri organi sull'effettivo rispetto della normativa di vincolo.

TITOLO VI

NORME AGGIUNTIVE DI INTERESSE GENERALE

1) NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO (L.S. n. 319/1976 e D.Lgs.vo 11.05.1999 n°152 e s.m.i.)

1. Il Comune provvede ad effettuare:
 - a) I controlli degli scarichi, pubblici o privati, per quanto attiene ai limiti di accettabilità ed al rispetto delle norme che regolamentano lo smaltimento dei fanghi;
 - b) Il controllo sul rispetto dei limiti di accettabilità nelle pubbliche fognature scaricanti nel suolo o nel sottosuolo;
 - c) L'installazione e la manutenzione della rete dei dispositivi per il controllo qualitativo dei corpi idrici nell'ambito dell'attività regionale di censimento delle risorse idriche.
2. Inoltre il Comune è responsabile del controllo dei complessi produttivi allacciati alle fognature pubbliche, per quanto attiene all'accettabilità degli scarichi, alla funzionalità degli impianti di pretrattamento adottati, al rispetto dei criteri generali per un corretto e razionale uso dell'acqua.
3. Per quanto concerne in particolare gli scarichi sul suolo adibito ad usi agricoli, essi potranno essere previsti quando le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola.
4. Si puntualizza che per suolo adibito ad uso agricolo deve intendersi qualsiasi superficie la cui produzione vegetale, direttamente o indirettamente, è utilizzata per l'alimentazione animale o umana, ovvero per processi di trasformazione industriale o comunque oggetto di commercio.
5. Nel caso di suolo ad uso agricolo lo smaltimento dei liquami non come semplice mezzo di acque usate, ma come mezzo di trattamento che assicuri un utile alla produzione ed in ogni caso una idonea dispersione ed innocuizzazione degli scarichi liquidi stessi in modo che le acque sotterranee, le acque superficiali, il suolo, la vegetazione non subiscano degradazione o danno.
6. per quanto concerne gli scarichi nel sottosuolo, essi non dovranno essere consentiti quando possono essere danneggiate le falde acquifere.
7. I soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione ed al buon funzionamento di idonei strumenti per misura della portata delle acque prelevate al competente ufficio del Comune con periodicità non superiore all'anno.
8. Le autorità competenti per il controllo qualitativo degli scarichi possono prescrivere l'installazione degli strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica. Le spese di installazione e gestione sono a carico del titolare dello scarico.

9. Tutti gli scarichi devono essere accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente nel punto assunto per la misurazione.
10. Per gli insediamenti produttivi, soggetti a diversa destinazione o ad ampliamenti o a ristrutturazioni, o la cui attività sia trasferita in altro luogo, deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico.
11. L'autorizzazione agli scarichi diretti nelle acque del mare è rilasciata dall'autorità designata dalla Regione ed è subordinata da parte del richiedente alle prescrizioni dei limiti e degli indici di accettabilità previsti dalla Legge n. 650 del 24/12/1979.
12. Gli scarichi dei nuovi insediamenti sono soggetti alle seguenti norme:
 - 1) nel caso di recapito in corsi d'acqua superficiali, debbono essere conformi, sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità di cui alla tabella A) allegata alla legge n. 319 del 10/05/1976;
 - 2) nel caso di recapito in pubbliche fognature debbono prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere comunque conformi ai limiti di accettabilità di cui alla tabella C) allegata alla legge n. 319 del 10/05/1976, e successivamente all'avvio del medesimo, adeguarsi, inoltre, ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dal Comune o dal consorzio che gestisce il pubblico servizio;
 - 3) possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad usi agricoli, nel rispetto delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali, sino all'emanazione della normativa specifica da parte dell'autorità regionali, cui si dovranno adeguare.
13. I titolari degli scarichi già in essere provenienti da insediamenti produttivi debbono:
 - a) se sprovvisti di autorizzazione allo scarico, farne domanda all'autorità competente;
 - b) se già in possesso dell'autorizzazione, presentare domanda di rinnovo.
14. La domanda di autorizzazione, o di rinnovo, deve essere accompagnata dalla puntuale precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale in atto, nonché dall'indicazione della quantità d'acqua da prelevare nell'anno solare. Inoltre nella domanda dovrà essere indicato l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge, e comunque, la fonte di approvvigionamento.
15. Le autorizzazioni sono rilasciate in forma definitiva quando gli scarichi rispettano i limiti di accettabilità di cui alla L.S. n. 319/76.
16. Prima dell'autorizzazione definitiva, viene rilasciata dalle autorità competenti una autorizzazione provvisoria, nella quale deve essere previsto:
 - 1) per gli scarichi in corpi d'acqua pubblici l'allineamento progressivo ai limiti della tabella A) allegata alla Legge 319/76;
 - 2) per gli scarichi in pubbliche fognature, l'allineamento ai limiti della tabella C) allegata alla legge 319/76 e all'osservanza delle particolari prescrizioni tecnico – economiche connesse con l'utilizzazione del pubblico servizio di fognature e depurazione.
17. L'autorizzazione provvisoria si intende concessa se non è rifiutata entro 6 mesi dalla data di presentazione della relativa domanda, fermo restando il potere delle autorità competenti di revocare l'autorizzazione o di rilasciare la stessa con eventuali prescrizioni del caso.

2) **BENI DEMANIALI – USI CIVICI**

1. L'Amministrazione Comunale, effettua un censimento delle aree e degli immobili che sono in sua proprietà a qualsiasi titolo, nonché delle aree gravate da usi civici.
2. I beni che costituiscono il demanio comunale sono i seguenti:
 - acquedotti;
 - immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico ed artistico a norma delle leggi vigenti in materia;
 - le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
 - cimiteri;
 - mercati;
 - le vie interne dell'abitato, le piazze o giardini, le ville e passeggiate pubbliche;
 - le fognature, come costruzioni accessorie alle strade di cui occupano il sottosuolo.
3. Fanno parte del territorio comunale anche le "servitù demaniali" cioè i diritti costituiti per l'utilità di alcuni beni demaniali; ne sono esempio:
 - permettere lo scolo attraverso un fondo, delle acque provenienti dalle strade demaniali;
 - permettere l'installazione di opera di presa e condotte delle acque pubbliche;
 - permettere l'uso di sorgenti di acque private;
 - permettere l'uso di strade vicinali di cui è titolare il Comune, al quale afferiscono per tale sua veste, particolari diritti ed obblighi;
 - osservare e mantenere zone di rispetto nei confronti delle strade e dei cimiteri.
4. L'utilizzazione di detti beni da parte del Comune può essere attuata:
 - a) direttamente dalla Pubblica Amministrazione;
 - b) dalla collettività:
 - con uso ordinario generale: cioè da parte di tutti i cittadini (es. transito sulle strade pubbliche);
 - con uso ordinario speciale: cioè consentito con particolare atto amministrativo (es. visita dei musei previo pagamento del biglietto, che è una tassa);
 - con uso eccezionale: quando si sottrae un bene ad uso comune, per metterlo a disposizione di un singolo, con atto di concessione.
5. Le aree gravate da usi civici devono essere recuperate al demanio comunale e destinate ad usi di interesse pubblico, ovvero date in concessione a consorzi aventi fini ed attività agricole.