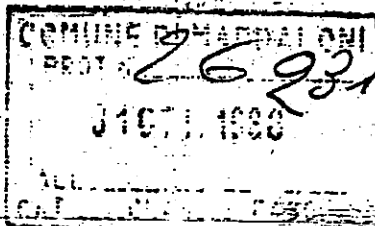


Copia conforme approvata con Decreto Presidente
Amministrazione Provincia di Caserta n.
del 93-6-86

IL VICE SE.

Dott. Marcello SCARELLI



ALLEGATO DEL P.R.G.C. DI MADDALONI (adottato
con delibera commissariale n. 56/85) DI CUI ALLA
DELIBERA COMMISSARIALE N. 123 DEL 30-7-1986
DI ACCOGLIMENTO PARZIALE DELLE OSSERVA-
ZIONI.



STUDIO DI INGEGNERIA G. MARINO & A. TURCO

caserta - corso trieste, parco del corso - tel. ce 0823 - 326057 - na 081 - 486029
p. iva 00160290615 na 081 - 482574

P.R.G.C. DI MADDALONI

(PROVINCIA DI CASERTA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

allegato

D

COMUNE DI MADDALONI

Copia conforme all'originale

24 SET. 1988

Maddaloni, li _____

IL COMMISSARIO AD ACTA
(Dottor Carmelo Lo Bello)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dottor Calogero Rumeo)



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI MADDALONI (CASERTA)

PROGETTISTA : Dott. Ing. Giuseppe MARINO

Co-progettista : Dott. Ing. Angelo TURCO

Collaboratori : Dott. Ing. Giuseppe COLELLA
Arch. Luigi SOLONE

Hanno curato

gli aspetti geologici: Prof. Dott. Antonio VALLARIO
dell'Università di Napoli

gli aspetti giuridici: Prof. Avv. Ciro CENTORE
dell'UNiversità di Macerata

Disegnatori : Geom. Leo SALZILLO
Geom. Giovanni Schiavo

Comune di ...
TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I° - INTERVENTI SUL TERRITORIO. ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Art. 1 - Attività disciplinate dal P.R.G.C. e dal R.E.	pag. 1
Art. 2 - Interventi soggetti a concessione	pag. 2
Art. 3 - Gli interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 3
Art. 4 - Attività edilizia non soggetta a concessione e ad autorizzazione	pag. 5
Art. 5 - Attività edilizia non soggetta a domanda preventiva	pag. 6
CAP. II - DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE. DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA A CORREDO DELLA DOMANDA. CERTIFICATO D'USO. ESAME DELLE DOMANDE. RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA. VARIANTI AL PROGETTO.	
Art. 6 - Domanda di concessione od autorizzazione	pag. 7
Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione od autorizzazione.	pag. 8
Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione	pag. 12
Art. 9 - Domanda di certificazione d'uso	pag. 13
Art. 10 - Documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso	pag. 14

Art. 11 - Certificazione d'uso dell'area	pag. 15
Art. 12 - Protocollo della domanda di concessione e di autorizzazione	pag. 16
Art. 13 - Esame della domanda di concessione o di autorizzazione	pag. 17
Art. 14 - Rilascio della concessione	pag. 18
Art. 15 - Rilascio dell'autorizzazione edilizia	pag. 19
Art. 16 - Beneficiari della concessione edilizia	pag. 20
Art. 17 - Periodo di validità della concessione edilizia	pag. 21
Art. 18 - Varianti al progetto	pag. 22

CAP. III - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 19 - Composizione	pag. 23
Art. 20 - Attribuzioni	pag. 24
Art. 21 - Riunioni	pag. 25

CAP. IV - INIZIO DEI LAVORI - RESPONSABILITA' - OCCUPAZIO NE DI SUOLO PUBBLICO - CONTROLLI - AGIBILITA' E ABI- TABILITA'.

Art. 22 - Inizio dei lavori	pag. 26
Art. 23 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore	pag. 27
Art. 24 - Responsabilità del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore	pag. 28
Art. 25 - Organizzazione esterna del cantiere e rela- tiva tabella	pag. 29

Art. 26 - Occupazione di suolo pubblico	pag. 30
Art. 27 - Controlli e verifiche, osservazioni durante l'esecuzione dei lavori e ultimazione dei lavori	pag. 31
Art. 28 - Autorizzazione di agibilità o di abitabilità	pag. 34
Art. 29 - Visita finale di controllo per l'ottenimento dell'agibilità o abitabilità	pag. 35

TITOLO II

CARATTERIZZAZIONE DEI LOCALI

CAP. V - LOCALI ABITABILI O PER ALTRI USI

Art. 30 - Locali di abitazione e locali accessori	pag. 36
Art. 31 - Dimensioni e aereazione dei locali di tipo abitazioni o accessori	pag. 37
Art. 32 - Cantina o garage - servizi igienici - cavedi	pag. 38
Art. 33 - Aereazione forzata	pag. 39
Art. 34 - soffitti	pag. 40
Art. 35 - Piani abitabili o destinati ad altro uso	pag. 41
Art. 36 - Locali seminterrati	pag. 42
Art. 37 - Locali interrati	pag. 43
Art. 38 - Piani terranei	pag. 44
Art. 39 - Sottotetti	pag. 45

CAP. VI - CORTILI E CHIOSTRINE

Art. 40 - Cortili	pag. 46
Art. 41 - Chiostrine	pag. 47
Art. 42 - Pertinenze e locali per ricovero animali	pag. 48

TITOLO III

PRESCRIZIONI IGIENICHE - DECORO - AGGETTI

CAP. VII - ISOLAMENTO

Art. 43 - Isolamento dell'umidità	pag. 49
Art. 44 - Fecali	pag. 50
Art. 45 - Servizio igienico	pag. 51
Art. 46 - Acqua potabile	pag. 52
Art. 47 - Scale	pag. 53
Art. 48 - Focolai e cucine	pag. 54
Art. 49 - Bocche antincendio	pag. 55
Art. 50 - Tubi di distribuzione del gas	pag. 56
Art. 51 - Autorimesse	pag. 57
Art. 52 - Apparecchi di spegnimento	pag. 58

CAP. VIII - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Art. 53 - Documentazione	pag. 60
Art. 54 - Verifica di conformità	pag. 61

CAP. IX - DECORO - RIPARAZIONI - AGGETTI

Art. 55 - Antenne, applicazioni reclamistiche ed altre	pag. 62
Art. 56 - Ordinanza riparazione degli edifici	pag. 63
Art. 57 - Tabelle stradali e numeri civici	pag. 64
Art. 58 - Collocazione apparecchi per servizi pubblici	pag. 65
Art. 59 - Uscite dalle autorimesse	pag. 66
Art. 60 - Basamenti delle facciate	pag. 67
Art. 61 - Aggetti sugli spazi pubblici	pag. 68
Art. 62 - Intercapedini	pag. 69
Art. 63 - Coperture degli edifici	pag. 70
Art. 64 - Aree non edificate fronteggianti spazi pubblici	pag. 71

Art. 65 - Vettrine ed insegne	pag. 72
Art. 66 - Marciapiedi e portici	pag. 73
Art. 67 - Zone verdi	pag. 74
Art. 68 - Depositi di materiali visibili dagli spazi pubblici	pag. 75
Art. 69 - Recipiente per la raccolta dei rifiuti	pag. 76
Art. 70 - Cassette per il recapito della corrispondenza	pag. 77

CAP. X - AREE SCOPERTE - PARCHEGGI - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 71 - Autorimesse, negozi, centrali termiche, padiglioni da giardino	pag. 78
Art. 72 - Aree scoperte	pag. 79
Art. 73 - Barriere architettoniche	pag. 80
Art. 74 - Spazi per parcheggi	pag. 81
Art. 75 - Salvaguardia dell'ambiente	pag. 82
Art. 76 - Edifici pubblici	pag. 83
Art. 77 - Locali per allevamento e ricovero bestiame	pag. 84
Art. 78 - Impianti insalubri	pag. 85

TITOLO IV

LOTTIZZAZIONI DI AREE PRIVATE - VIGILANZA - VIOLAZIONE - NORME TRANSITORIE - ADEGUAMENTI.

CAP. XI - DOCUMENTAZIONE ED ONERI PER LA LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 79 - Istanza di lottizzazione e documentazione	pag. 86
Art. 80 - Convenzione	pag. 87
Art. 81 - Cessioni	pag. 88
Art. 82 - Rilascio o diniego di concessione alla lottizzazione	pag. 89
Art. 83 - Durata della concessione alla lottizzazione	pag. 90

Art. 84 - Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione	pag. 91
Art. 85 - Perdita di diritto alla restituzione della cauzione	pag. 92
Art. 86 - Svincolo della cauzione	pag. 93
Art. 87 - Domanda di concessione nell'ambito della lottizzazione	pag. 94
Art. 88 - Compilazione di ufficio della lottizzazione	pag. 95
Art. 89 - Facoltà di deroga	pag. 96
CAP. XII - VIGILANZA E VIOLAZIONE	
Art. 90 - Adeguamento alle norme vigenti	pag. 97
Art. 91 - Vigilanza sulle opere in corso sul territo rio - provvedimenti	pag. 98
Art. 92 - Violazioni alle norme del R.E.	pag. 99
CAP. XIII - Entrata in vigore del R.E. - Norme transitorie - adeguamenti	
Art. 93 - Entrata in vigore del R.E.	pag. 101
Art. 94 - Norme transitorie	pag. 102
Art. 95 - Controllo sulle autorizzazioni ad occupare suolo pubblico	pag. 103
Art. 96 - Rimozione materiale accatastato su spazi pubblici	pag. 104
Art. 97 - Ordinanza di sostituzione di canne fumarie	pag. 105
Art. 98 - Ordinanza di rimozione di antenne radio	pag. 106
Art. 99 - Adeguamento autorimesse - lavanderie ed altri impianti	pag. 107

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I° - INTERVENTI SUL TERRITORIO . ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONE
O AUTORIZZAZIONE.

Art. 1 - ATTIVITA' DISCIPLINATE DAL P.R.G.C. E DAL R.E.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree e scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dal PRG e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, l.n. 765 del 6/8/1967, dalla L.n. 10/1977, dalla L.n. 457/1978, nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia; ed ancora dalla legge 28.2.1985, n. 47.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione.

In particolare sono soggette a concessione:

a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;

b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podere o di bonifica, strade private;

c) nuove costruzioni;

d) ampliamento, sovraccelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;

e) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare sono:

1) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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

f) modifiche di destinazioni d'uso anche parziali di unità edilizie;

g) costruzioni di impianti sportivi e relative attrezzature;

h) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;

i) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;

l) installazione impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione ed opere inerenti (art. 18 legge tecnica);

m) apertura e coltivazione di cave.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti b) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), c), d), e) (quando non si impongono mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), f) g), i), m) del presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

Art. 3- GLI INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

3

Sono soggetti ad autorizzazione:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modificazioni delle porte interne; apertura e chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
- 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste ne comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad es., bagni, cucine etc.);
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, quali ad esempio, impianti di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.;
- 5) realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

Sono soggetti altresì ad autorizzazioni:

- b) gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3) 4) e 5) del successivo art. 4 allorché eseguiti negli stabili vincolati dalle leggi n. 21497 e 1089 del 1939;
- c) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- d) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;
- e) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo di fabbrica;
- f) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono ecc.;
- g) distributori carburanti, con annessi accessori, sempreché non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
- h) le varianti in corso d'opera di cui al c. 12° dell'art. 15 l.n. 10/77;
- i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale;

- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- n) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- o) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- p) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione;

a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, formatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- b) le opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc., sempreché non comportino opere murarie, scavi e rintocchi;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno.

Art. 5 - ATTIVITA' EDILIZIA NON SOGGETTA A DOMANDA PREVENTIVA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione ove richiesta, oppure la domanda di autorizzazione, di cui all'art.6.

CAP. II - DOMANDA DI CONCESSIONE OD, AUTORIZZAZIONE. DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA A CORREDO DELLA DOMANDA. CERTIFICATO D'USO. ESAME DELLE DOMANDE. RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA. VARIANTI AL PROGETTO.

La domanda di concessione od autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti artt. 2 e 3 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto, di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresentata) dovrà eleggere domicilio, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alla esecuzione dei lavori, nel comune il cui territorio sarà interessato alle opere eseguendo espressamente per iscritto (art. 47 e 1350 c.c.). Ove il richiedente la concessione sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione pubblica da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale. 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'indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore; di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti, entro otto giorni, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori.

Le progettazioni debbono essere firmate da ingegneri o architetti, ovvero geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Art. 7 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE OD
AUTORIZZAZIONE.

8

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire devono comunque essere asseverati con giuramento nelle forme di legge dal progettista. Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della C.E.), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) Per le nuove costruzioni:

1) l'intero foglio catastale aggiornato, rilasciato dall'UTE, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmata dal progettista.

2)

stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato.

3) Planimetria d'insieme in scala.....comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi, del nome dei proprietari delle medesime costruzioni e delle eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze

Nel

piano devono essere chiaramente riportati i punti di vista murati dai quali sono state riprese le fotografie allegate al progetto.

4) Planimetria in scala.....corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dall'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (montata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarnate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quello della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato carosello inamovibile fino all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi etc.,) /

5) Le piante dei vari piani, in scala....., con l'indicazione delle

(1) max 1:500

strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche, dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terra rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione.

Qualora si tratti di edificio aderente a altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere anche estese ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

6) Almeno due Sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala. (2)

con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante o post opera) lungo le sezioni stesse, fino al confine ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna anche a post-opera, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).

7) Tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno, nel rapporto... (2)

completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le soccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.

9) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (cane fumario, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio. In parti-

(2) 1:100 o 1:50

colare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio d'Igiene e Sanità. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'ufficiale sanitario.

10) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.

11) Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

13) Nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali e regionali ove necessario.

14) Permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, di edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, prov. li o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.

15) Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o prov. li fuori dai centri abitati.

~~16) Copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti.~~

B) Per le demolizioni e ricostruzioni:

1) tutte le documentazioni di cui al precedente punto "A".

2) Modello ISTAT - Rilevazione dell'attività edilizia opere da demolire.

3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urb. co richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relative alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) Per i restauri, risanamenti, conservativi e ristrutturazioni:

1) la documentazione di cui al punto "A" nn. 1, 2, 10, 11, 12, 13.

2) Piante, prospetti e sezioni di scala (3) relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi.

3) Piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore (3), con la indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.

4) Documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni com/ li od in mancanza altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.

5) Qualora gli interventi riguardino parti esterne degli edifici dovranno essere esibite ~~in~~ fotografie a colori.

6) Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovranno produrre il nulla osta del Condominio. X

D) Per interventi su edifici di interesse storico-ambientale.

1) La documentazione di cui al punto C, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.

2) Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni). La relazione, redatta da ingegnere, architetto od altro professionista abilitato, dovrà essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal suo autore.

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire deve comunque essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal progettista. Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del sindaco, su parere conforme della C.E., possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:

1) la documentazione di cui ai punti B, C, D del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire;

B) per altri interventi:

1) la documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Art. 9 - DOMANDA DI CERTIFICAZIONE D'USO

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al sindaco il certificato di destinazione d'uso dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti e prescrizione può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti. La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Art. 10 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CERTIFICAZIONE D'USO

La documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare interventi. In particolare, gli elaborati in triplice copia, a corredo della domanda di certificazione, sono:

- 1) 3 fogli catastali rilasciati dall'UTE sui quali sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
 - 2) Quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione rilasciate dall'UTE.
- Le documentazioni di cui al punto 1) dovranno essere attestate e giurate da un tecnico abilitato.

Art. 11 - CERTIFICATO D'USO DELL'AREA

Il certificato d'uso dell'area é rilasciato dal Sindaco entro 60 giorni dalla presentazione della domanda. In esso, da parte degli uffici tecnici comunali sono riportati:

- 1) Le destinazioni dello strumento urbanistico con la esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico;
- 2) I vincoli esistenti;
- 3) L'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate con deliberazione del Consiglio Comunale;
- 4) La situazione dei piani attuativi;
- 5) La situazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'art.13 della L. n.10/77;
- 6) Ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni interne o di Amministrazione Comunale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio. Il certificato conserva validità per 180 giorni dalla data del rilascio. Entro il termine di validità del certificato stesso, l'interessato deve presentare istanza di concessione di cui agli artt.6 e 7 del presente regolamento; in tale caso le documentazioni relative allo stato dei luoghi previste dall'art. 7 del presente regolamento sono sostituite dal certificato d'uso del suolo.

Art. 12. - PROTOCOLLO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di concessione e di autorizzazione corredata dagli atti e documenti di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 10 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti e documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, ed indicati nel presente regolamento, previo pagamento delle tasse edilizie prescritte, raccoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con la indicazione del numero di protocollo della domanda e la data del ricevimento la autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento: in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

Art. 13 - ESAME DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE

Le domande di concessione o di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione all'ufficio qualora nel corso dell'istruzione della richiesta di concessione o di autorizzazione l'organo competente ritenga necessario richiedere chiarimenti, altri elaborati e documenti, ne fa richiesta scritta all'interessato sentita la C.E., ed il procedimento rimane interrotto.

La comunicazione al titolare della domanda deve contenere ogni indicazione atta e a rendere conforme il progetto alle norme urbanistiche ed edilizie.

L'esame della domanda assumerà l'ordine cronologico della data di presentazione della integrazione istruttori di richiesta.

La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, comporta la revoca tacita della domanda di concessione o di autorizzazione. Dell'istruzione della domanda di concessione o di autorizzazione viene redatto un rapporto contenente le osservazioni, le richieste e le valutazioni dei funzionari preposti a tale fase del procedimento. L'interessato o chiunque possa essere controinteressato hanno facoltà di conoscere il contenuto dei rapporti all'atto della richiesta del parere della C.E.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- del responsabile del servizio sanitario competente o un medico suo delegato, per quanto di sua competenza; (*)
- del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore per la osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti di distanze, ecc.) per

la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche di allac-
ciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifi-
ca dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo im-
pegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime
contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della commissione edilizia per parere di competenza.

(*) E' anche sufficiente il suo parere quale membro della C.E.

ISTITUTO
ISTITUTTO

Art. 14 - Rilascio della Concessione

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

-ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L.10/77, ove richiesto;

-ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti o analoghe provvidenze;

-atti d'obbligo prescritti dal presente regolamento.

La concessione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal comune.

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di cui al penultimo comma dell'art.13, devono essere espressamente riportati sull'atto di concessione, mentre sugli elaborati grafici allegati allo stesso atto, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri, dei permessi e delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obligato e qualsiasi avente causa. Ove necessario, il sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti, in forma reale o mediante la fidejussione di persone di accertata solvibilità proposte dall'interessato stesso.

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

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Le determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 15- RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'autorizzazione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

~~Il rilascio dell'autorizzazione edilizia non esonera l'interessato~~ dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi. La determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi, richiesti dal Sindaco. Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori. Qualora gli interventi siano tali da non comportare il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, e non riguardino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1089/939 e 1497/939, l'istanza di autorizzazione si intende accolta scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione o autorizzazione edilizia é personale ed é valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale é in testata. Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione o della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amm/vo e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione. La variazione dell'intestazione della concessione non é sottoposta a contributo cessorio. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza pfevisti per la concessione originaria.

Art. 17 - PERIODO DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione ha validità di 12 mesi dal rilascio. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, nel suddetto periodo di validità, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo, che sarà consentito sempreché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari; e sempreché non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art.13 legge 10/77. Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessorio anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata ⁱⁿ regime agevolato di cui all'art.18 della L.n.10/977. La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimata nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori in ogni caso dopo 48 ~~ore~~ mesi dal rilascio della concessione. Su istanza degli interessati, in considerazione:

- della mole d'opera da realizzare;
 - di fatti estranei alla volontà del concessionario;
 - di opere fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- il Sindaco, con provvedimento motivato e sentita la commissione edilizia, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione. La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi dal penultimo comma dell'art.31 della legge 1150/942 modificata ed integrata dalla L.n.765/967. L'autorizzazione ha validità 12 mesi; qualora entro tale termini i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo. La concessione o l'autorizzazione edilizia è annullata:
- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline, urbanistiche;
 - quando sussistono vizi sia nel procedimento amm/vo di formazione dell'atto amm/vo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.
- Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione o l'autorizzazione qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni, e degli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita. La concessione o l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Art. 118- VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario. Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAP. III° - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art.19 - COMPOSIZIONE

E' istituita la C.E.C., composta:

- dal Sindaco, o da un suo delegato, che la presiede;
- dall'Assessore all'urbanistica o ai LL.PP.;
- dal Responsabile del servizio sanitario competente o da un medico suo delegato;
- dal dirigente dell'ufficio tecnico;
- da un esperto di normativa antincendio nominato dal C.te dei VV.FF di Caserta;
- da tre commissari designati dal Consiglio Comunale, di cui almeno uno in rappresentanza della minoranza;
- da due esperti (ingegnere, architetto, geometra o perito edile, con almeno 10 anni di iscrizione all'Albo) nelle materie inerenti l'urbanistica e l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale;
- un geologo nominato dal Consiglio Comunale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un impiegato del Comune; all'uopo designato dal Sindaco.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica due anni e possono essere rieletti. Il Commissario di nomina Consiliare che cessi dallo ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito. I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza su richiesta del Sindaco, é dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

rt. 20 = ATTRIBUZIONI

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 2;
- d) sulle opere pubbliche del Comune;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) sul rinnovo di concessione;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

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

Art. 21 - RIUNIONI

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori su singoli progetti. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti a suo esame. I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione edilizia" completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

L'interessato alla domanda, e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della C.E.. La copia del verbale rimane depositata presso la Segreteria della C.E. per giorni 30.

Art. 22 - INIZIO DEI LAVORI

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano. Entro 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Com/le é tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento. Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che é tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data, di effettivo inizio dei lavori.

Art. 23- COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E
DEL COSTRUTTORE.

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore. Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato eleggendo espressamente per iscritto il domicilio nel comune per tutti gli atti o affari relativi all'opera da eseguire. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Ove l'assuntore dei lavori sia una persona giuridica dovrà presentare, unitamente all'accettazione dell'incarico, documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante lagale dovrà esser comunicata al comune.

Art. 24 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA,
DEL
DEL PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE.

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia. Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al comune ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale.

Il cantiere di zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile. Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progetto, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente. La tabella da apporre sarà consegnata al titolare della concessione all'atto del rilascio della stessa, e non potrà essere sostituita da altra ad iniziativa di privati. In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvata, a disposizione dell'autorità comunale e statale.

Art. 26 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati o la loro copia conforme dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che la opera non sia ultimata. Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali ed edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

-all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;

-alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

-alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

-all'inizio dei lavori;

-alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

-7 giorni per l'inizio dei lavori;

-20 giorni per la copertura dell'edificio;

-30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'affettuazione della visita. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza dellz opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
 - le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
 - l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
 - la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
- I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e colaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di finitura (quali intonaci, pavimenti; impianti igienici fognanti, scale, gli infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile.

Dell'ultimazione dei lavori l'UTC redige apposito verbale dettagliato, in contraddittoria con il titolare della concessione o suo delegato e con il direttore dei lavori, dal quale devono risultare:

- consistenza delle opere realizzate;
- confermità al progetto oggetto della concessione o eventuali difformità dal progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazione dall'effettuazione della visita sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia per iscritto con specificazione del giorno e dell'ora.



Art. 28 - AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' O DI ABITABILITA'

Per gli edifici nuovi o trsformati destinati all'abitazione, ad eser_ cizi industriali o commerciali, allo spettacolo o comunque al ricevi_ mento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostan_ ze pericolose, ricovero di animali ecc, è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo ini_ ziato l'uso.

Art. 29- VISITA FINALE DI CONTROLLO PER L'OTTENIMENTO DELLA
AGIBILITA' O ABITABILITA'.

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'auto-
rizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare
al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i la-
vori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il col-
laudo statico. La visita di controllo viene effettuata entro
60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da par-
te dell'U.T.C. e da parte dell'Ufficio sanitario. Il titola-
re della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore
dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita co-
municazione e potranno essere presenti. L'U.T.C. verifica la
esatta corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere
eseguite; l'Ufficiale sanitario verifica la corrispondenza
dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti non
ché la presenza o meno di cause di insalubrità. L'autoriz-
zazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal
Sindaco entro 90 giorni dalla data di ricevimento della do-
manda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il ti-
tolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei
diritti comunali e della tassa di concessione governativa.
Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte
su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del
grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi che non
comportino imoiego in cantiere di malte e conglomerati.

CAP. V. - LOCALI ABITABILI O PER ALTRI USI

Art. 30 - LOCALI DI ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

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

-uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2- Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

-laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

-officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

-parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli vendite;

-magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

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

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

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

f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

S.3- a) di impegni inferiori a 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

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

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

* S₁ - a) cantine o garage

b) servizi igienici

Art. 31 - DIMENSIONI E AEREAZIONE DEI LOCALI DI TIPO ABITAZIONE O ACCESSORI

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro ovvero per locali areati artificialmente di cui al successivo articolo di norma:

- 1) i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. In particolare per i locali di categoria A1, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:
 - a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti ed a mq.10 per ciascuno dei successivi;
 - b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq.9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a mq.14;
 - c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14; "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 fognata sui fornelli;
 - d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28 se per una persona e non inferiore a mq.38 se per due. Per tutti gli altri locali, di categoria A, fatte salve le disposizioni specifiche, la dimensione minima dei locali stessi non può essere inferiore a mq 30. L'altezza minima dei locali di categoria A1, non deve essere a metri 2,70;

per la categoria A2 non deve essere inferiore a metri 3,50, aumentabile a metri 4,50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100.

- 2) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,4. Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di m.2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m.2,00. Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal PRG di categoria A.

Art. 32 - CANTINA O GARAGE - SERVIZI IGIENICI - CAVEDI

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc) con più servizi igienici almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti. I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 120° , potranno areare e illuminare solo locali di categoria S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq 13. La distanza minima tra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml 4,50.

Art. 33 - AERAZIONE FORZATA

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, l'amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S. Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Uff. le Sanitario. In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Uff. le Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 34 - SOFFITTI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m.2,00 per i locali di cat.A.

Art. 35 - PIANI ABITABILI O DESTINATI AD ALTRO USO

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2, S1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartamenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 36 - LOCALI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat.A2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m 2,70, la quota del soffitto sia in media mt.1,4 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'U.T.C., al di sotto del piano di posa del vespaio L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 37 - LOCALI INTERRATI

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzate per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognante di idonea dimensione.

Art. 38- PIANI TERRANEI

I piani terranei qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di ml. 3.50 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della montata;
- b) sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva a 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aereazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m.7;
- d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

Art. 39 - SOTTOTETTI

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m. 2.00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depo_siti occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai m. 2,70 e che le ~~w~~ventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori-lavanderie-stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopradette.

CAP. VI. - CORTILI E CHIOSTRINE

Art. 40 - CORTILI

Quando nel suo sviluppo planimetrico un fabbricato comprende aree libere (cortili), verso le quali si aprono finestre ed altri vani, tali aree potranno, nell'ambito delle zone residenziali dove sono consentite, essere anche chiuse, cioè interamente circonscritte dai muri delle facciate dell'edificio. In tal caso la superficie complessiva delle facciate in giro non dovrà mai superare sei volte l'area della zona racchiusa, nè questa dovrà avere alcuna sua dimensione inferiore ai metri sei. Si intenderà per piano del cortile quello del pavimento del più basso locale di abitazione illuminato dal cortile stesso, escludendo cioè quei sottostanti locali, nei quali, a giudizio della Commissione edilizia, la struttura costruttiva e la disposizione planimetrica siano tali da fare escludere in via assoluta la permanenza della persona.

La pianta del cortile non dovrà avere rientranze tra i muri di ampiezza inferiore a metri quattro, nè di profondità maggiore della larghezza effettiva, calcolata al netto da ogni sporgenza sopra di essi.

Inoltre un cortile che confini per un tratto del suo perimetro con spazi edificabili, sebbene non ancora edificati, di altrui proprietà, si considererà il cortile stesso, agli effetti delle misure obbligatorie stabilite dal presente articolo, aperto su quel tratto.

Art. 41 - CHIOSTRINE

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, disimpegni, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

In tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere la seguente misura:

- m3 per pareti opposte di altezza fino a m12;
- m 3,50 per pareti opposte di altezza da m 12 a m 18;
- m 4 per pareti opposte di altezza oltre m 18.

Le chiostrine devono essere praticabili ed aereate dal basso mediante comunicazione diretta con strade o cortili.

Art. 42 - PERTINENZE E LOCALI PER RICOVERO ANIMALI

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m 10, oltre le distanze fissate dal D.M. 1/4/968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00. Le stalle debbono avere cubatura non minore a mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1/12/930 n.1862, modificato dalle leggi 25/6/931 n.925 nonché degli artt.233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27/7/934 n.1265.

Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazioni almeno m 20.

PRESCRIZIONI IGIENICHE - DECORO - AGGETTI

CAP. VII - ISOLAMENTO

Art. 43 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suo lo. I locali di Cat. A 1 ed S 1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo del solaio o a mezzo di vespaio azeato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di cat. A 2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm sul piano di campagna

~~29.~~

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

I pavimenti dei locali di cat. A e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art.44 - FECALI

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, allo innesto della fognatura per le acque nere o in mancanza di questa, in fosse settiche a svuotamento periodico (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'U.T.C., poste almeno da 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art.45 - SERVIZIO IGIENICO

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di W.C., bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello a chiusura idraulica.

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta la autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha faoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Ogni scala di larghezza di m 1,10 può servire una superficie lorda massima di 3000 mq.; Dal computo di tale superficie è escluso il piano terra, nonché il vano scala e il vano ascensore.

Ad ogni aumento della superficie di 30 mq. dovrà corrispondere un aumento dell'ampiezza della scala di cm1 fino ad una larghezza massima di m 1,40. Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro.

Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi, ecc.). Le scale esterne a giorno in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti commi non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcinaccio di cemento.

In edifici di altezza superiore a m 30 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria e indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice, che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente. Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su un muro esterno, purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato. Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso. Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorra di attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Art. 49 - BOCHE ANTINCENDIO

Ogni scala, in edificio superiore a m 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca anticendio.

Art. 50 -. TUBI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame ed ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

Art. 51. AUTORIMESSE

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico e rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa della autorimessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco. Intercapedini di aereazione devono essere ad esclusivo servizio del locale.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per persone.

Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 metri.

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

CAP.VIII- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le disposizioni di cui al presente Capo fanno salve tutte le prescrizioni che per i singoli progetti saranno impartite in materia dai competenti organi diversi da quelli comunali.

Art. 53 - DOCUMENTAZIONE

La documentazione in quattro copie di cui all'art.19 del D.P.R. 28/6/977 n.1052, dovrà essere depositata presso gli uffici tecnici com/li all'atto della presentazione della istanza di concessione per i seguenti interventi:

a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione edilizia é successiva alla data del 6/5/978 (v. art. 16), comunque riscaldati, con la sola esclusione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, sia che lo impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione.

Agli effetti della predetta legge, é considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali, sia un locale isolato.

b) le varianti a concessioni;

c) su edifici esistenti - ristrutturazioni. Per ristrutturazione ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 28/6/977 n.1052, si intende un intervento su edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:

-muro di tamponamento

-solai di copertura e sottotetto

-pavimento su solai che insistono su spazi aperti o che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

-inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

Ai sensi dell'art.17 della L. 30/4/976 n.373 e dell'art.20 del D.P.R. 28/6/977 n.1052, per gli edifici nuovi o ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore a 500.000 K Cal/h (ovvero a 580.000 W) l'ufficio tecnico comunale deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed in eventuali varianti entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

In tutti gli altri casi il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, dichiara sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.

Non potranno essere rilasciate licenze di uso e di abitabilità ad edifici per i quali l'ufficio tecnico comunale abbia segnalato, nei termini suesposti, difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata depositata la suddetta dichiarazione congiunta.

Art. 55 - ANTENNE, APPLICAZIONI RECLAMISTICHE ED ALTRE.

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale-reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne, Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di decoro e di ordine, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Art. 56 - ORDINANZA RIPARAZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

Art. 58 - COLLOCAZIONE APPARECCHI PER SERVIZI PUBBLICI

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 59 - USCITE DALLE AUTORIMESSE

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra lo inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno mt. 3,50 di lunghezza.

Art. 60 - . BASAMENTI DELLE FACCIATE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono pre
sentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidi
tà.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in propos
ito circostanziate richieste da parte della Commissione Edili
zia.

Nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio; anche per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno; questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m 4,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m 4,50.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a m 3,00 dal confine.

Art. 62.- INTERCAPEDINI

69

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 63 - COPERTURE DEGLI EDIFICI

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere con siderati elemento architettonico di conclusione dell'intero edi ficio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a preci se previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabi le almeno per un'altezza di m. 2,00.

Art. 64 - AREE NON EDIFICATE FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm 60 della quota stradale. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 65- VETRINE ED INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 66 MARCIAPIEDI E PORTICI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'U.T.C.,. E prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, al tane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm.50.

Art. 67 - ZONE VERDI

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

Art. 68 - DEPOSITI DI MATERIALI VISIBILI DAGLI SPAZI PUBBLICI

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

Art. 69 - RECIPIENTE PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

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

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aereazione direttamente dall'esterno.

Art. 70 - CASSETTE PER IL RECAPITO DELLA CORRISPONDENZA

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

CAP. X - AREE SCOPERTE - PARCHEGGI - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 71 - AUTORIMESSE, NEGOZI, CENTRALI TERMICHE - PADIGLIONI
DA GIARDINO

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadano .

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

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

Art. 72- AREE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone private, quelle invariate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi ecc.,. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art. 73 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli artt. 27 e 28 della legge 30/3/971 n.118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27/4/978 n.384, e nelle eventuali leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art.17 del D.P.R. 27/4/978 n.384.

Art. 74 - SPAZI PER PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

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

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 75 SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

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

Art. 76 - EDIFICI PUBBLICI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, ci
nematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per
uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, ma
celli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti
sportivi ecc., sottostanno oltre che alle norme preciste nel
presente regolamento a quelle previste nelle leggi parti
colari relative.

LIBRA-111

Art. 77 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO BESTIAME

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle leggi sanitarie e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 78 - IMPIANTI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO IV

LOTTIZZAZIONE DI AREE PRIVATE - VIGILANZA - VIOLAZIONE -
NORME TRANSITORIE - ADEGUAMENTI

CAP. XI. - DOCUMENTAZIONE ED ONERI PER LA LOTTIZZAZIONE
DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificato deve presentare all'U.T.C. apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. L'interessato dovrà eleggere espressamente per iscritto il domicilio nel comune nel cui territorio deve eseguirsi la lottizzazione, relativamente ad ogni atto o affare ad esso relativo. Qualora il richiedente, sia una persona giuridica dovrà essere prodotta documentazione idonea da cui risultino: la natura, la sede e la rappresentanza legale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500 ;
- 3) schemi altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acque dotte, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) nome di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;
- 11) proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 copie.

Art. 80 - CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 L. 29/9/1964 n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 80 del presente regolamento.

Art. 81. - CESSIONI

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della concessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Art. 82 - RILASCIO O DINIEGO DI CONCESSIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'UTE e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente, 3 delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di concessione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione. Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octis della legge 17/8/942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il Sindaco, quindi, rilascia la concessione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 83 - DURATA DELLA CONCESSIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

La concessione per la lottizzazione ha validità massima di 10 anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria; quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere concessi così come previsto all'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 85 - PERDITA DI DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DELLA
CAUZIONE

Qualora entro il termine di validità della concessione,
a lottizzare, non vengano realizzate le opere di urbaniz-
zazione complessivamente previste, il proprietario perde
il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 86 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 87 - DOMANDA DI CONCESSIONE NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art.5 della l.n.10/977 é determinato dal conguaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.

Art. 88 - COMPILAZIONE DI UFFICIO DELLA LOTTIZZAZIONE

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

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati all'art. 101 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.,.

Art. 89 . - FACOLTA' DI DEROGA

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Com/le, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art.3 della l.n.21/12/955;n.1357.

In tal caso il termine di 60 giorni previsto dall'art.14 del presente Regolamento é prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al condeguimento dei nulla-osta predetti.

Art. 90 - ADEGUAMENTO ALLE NORME VIGENTI

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. Nei suddetti edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione di cui agli artt. 3 e 4 del presente regolamento.

Art. 91. - VIGILANZA SULLE OPERE IN CORSO SUL TERRITORIO - PROV
VEDIMENTI

Ai sensi dell'art.32 della legge urb.ca 17/8/942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale. La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni ma anche gli aspetti funzionali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzazione.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione, non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante da atti ufficiali, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione in caso di violazioni meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori o attività iniziati senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'art.15 l.n.10/977.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio e il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art.81 della legge n. 616/977.

Alle violazioni delle norme del presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dagli artt. 106 e seguenti del T.U. della Legge com/le e prov.le 3/3/934 n. 383.

L'inosservanza alle norme igienico-sanitarie é punibile con le sanzioni stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27/7/934 n. 1835. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le violazioni dalle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

1) Mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di 60 giorni per la quota commisurata al costo di costruzione:

a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° ed il 60° giorno successivi alla scadenza dei termini fissati;

c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° giorno dalla scadenza dei termini previsti.

2) Opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione: debbono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata. Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione è compreso il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso da parte del Comune stesso. L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al Trib. Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla sua notifica.

Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza. Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrastata con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzata per i fini sopra indicati, deve essere demolita a spese del costruttore e l'area su cui insiste rimane acquisita.

3) Ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative oppure non sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere a loro parti abusivamente eseguite, sulla base di valutazione effettuata dall'U.T.E.. Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti. I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla legge vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del R.D. 14/4/910 n.639 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi pubblici.

4) Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione; il concessionario è tenuto alla loro demolizione. Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

5) Non si procede comunque alla demolizione oppure all'applicazione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

6) I mutamenti di destinazione, le violazioni degli atti d'obbligo e delle convenzioni a cui sono subordinate le concessioni, sono sottoposte alla sanzione amministrativa della riduzione in pristino ai sensi dell'art. 32 l.c.. In caso di violazione da parte del proprietario dell'ordine trasmesso si applica la sanzione di cui al precedente punto 2.

Le predette variazioni debbono, però essere autorizzate ai sensi degli artt. 6 e 8 del presente regolamento, prima del rilascio del certificato di abitabilità o di uso della costruzione.

7) Opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli dello Stato o di Enti territoriali: tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli Enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

In caso di inadempimento all'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato R.D. 14/4/910 n.639. Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione, si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione. La sanzione è, però, comminata dallo Stato e dagli altri Enti territoriali interessati. È fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche se provvisori* per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Cap. XIII-ENTRATA IN VIGORE DEL R.E. - NORME TRANSITORIE - ADEGUAMENTI

Art. 93-ENTRATA IN VIGORE DEL R.E.

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

Art. 94 - NORME TRANSITORIE

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

Art. 95 - CONTROLLO SULLE AUTORIZZAZIONI AD OCCUPARE SUOLO PUBBLICO

Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 96 - RIMOZIONE MATERIALE ACCATASTATO SU SPAZI PUBBLICI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di tre mesi dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 97 - ORDINANZA DI SOSTITUZIONE DI CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 98 - ORDINANZA DI RIMOZIONE DI ANTENNE RADIO

Il Sindaco può ordinare, per l'estetica dell'abitato, negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione del le antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di tre anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti, entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.