



COMUNE DI ISCHIA

Provincia di Napoli

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

ADEGUATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 18 IN DATA

09.07.2004.

**RETTIFICATO ED INTEGRATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 54 DEL
27.12.2004 MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

N° 17 DEL 19.09.2006, MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 13

DEL 30.06.2009.

ART. 1 – NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs 18.08.2000, n° 267 disciplina l'attività edilizia, nell'ambito delle competenze definite dall'art. 2 del D. Lgs. n° 380 del 6.06.2001 e successive integrazioni e modificazioni.

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 380/2001, e della legge Regionale n° 19 del 28.11.2001, contiene le norme che, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali in data 8.2.99, pubblicato sulla G.U. n° 94 del 23.4.99, Piano Regolatore Generale approvato con decreto dell' Assessore Regionale all' Urbanistica n° 5071 del 22.6.83, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 41 del 18.7.83, la cui adozione è stata reiterata con delibera di G.M. n° 1225 del 22.9.88, ratificata con delibera di C.C. n° 37 dell' 11.11.88, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra sia nel sottosuolo, da chiunque e comunque sia intrapresa.

Spetta al Responsabile della 1^ Area Edilizia Privata del Settore Tecnico, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad esso attribuiti dalle vigenti leggi statali e regionali.

Ai fini predetti il Responsabile della 1^ Area Edilizia Privata esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale secondo la legislazione vigente.

ART. 2 – OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli effetti dell'art. 6 della legge 28.2.1985, n.47, sostituito dall'art. 29 del D. Lgs. n° 380/01, l'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente, il costruttore ed il progettista per le opere subordinate a denuncia di attività, sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico e del Piano Regolatore Generale e, unitamente al Direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo ad edificare, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere dovranno essere tempestivamente notificate all'Autorità comunale da parte degli interessati.

I subentrati sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione comprendente espressa affermazione di conoscenza del titolo abilitativo ad edificare e degli elaborati di progetto allo stesso allegati, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

ART. 3 – OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, il D. Lgs. n. 380 del 6.06.2001, come modificato dal D. Lgs 301/2002 e successive integrazioni e modificazioni, *il D.Lgs. 22.01.2004, n.42*, e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico e del Piano Regolatore Generale, quelle del Codice Civile.

Sono anche fatte salve ed applicabili tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di Ischia, purché non in contrasto con quelle del presente Regolamento Edilizio.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della Legge 28.2.1985, n.47, come sostituito dal titolo IV del D. Lgs. n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

Capo I – L'iniziativa

Sezione I – I soggetti

ART. 4 – I SOGGETTI (art. 11 D. Lgs. n° 380 /01)

Sono legittimati ad assumere l’iniziativa per il conseguimento di uno dei titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento in primo luogo i titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di enfiteusi, di servitù, di condominio, di superficie, nonché ogni altro soggetto che sia abilitato a farlo in forza di un titolo scritto nel quale sia espressamente prevista detta facoltà, anche con riferimento a beni immobili patrimoniali o demaniali di Enti Pubblici.

Per l’attivazione del procedimento amministrativo, finalizzato all’adozione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, l’istanza deve essere presentata da tutti i proprietari o titolari di diritto di superficie delle aree complessivamente comprese nell’ambito interessato al piano esecutivo.

Sezione II – Tipologie di interventi

ART. 5 – DISPOSIZIONE GENERALE

In base alle norme per l’edificabilità dei suoli, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi.

L’esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del Competente Ufficio, eccetto che per i casi in cui sia sufficiente la denuncia di inizio di attività, così come previsto dalle vigenti leggi o dal presente Regolamento Edilizio.

Tale disposizione si applica anche nei confronti dei privati quando svolgano attività urbanistica ed edilizia, i quali avendone conseguito il prescritto titolo abilitativo (concessione demaniale), intendano eseguire opere su aree demaniali, salvo quanto disposto dall’art.81 del D.P.R. 616/77.

Per le amministrazioni pubbliche si applica quanto previsto dall’art.7 del D. Lgs. n° 380/01.

ART. 6 – DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le principali definizioni degli interventi sono riportate nell’art.31 della Legge 5.8.1978, n.457, così come successivamente modificato ed integrato, per quanto riguarda il recupero dei fabbricati preesistenti. Di seguito vengono precisate in maniera più dettagliata le diverse categorie di lavori per fini applicativi del presente Regolamento Edilizio. Esse sono integrate dalla tabella illustrativa allegata al presente Regolamento Edilizio.

Per le aree e gli immobili assoggettati all’obbligo del preventivo Piano di Recupero il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero stessi; qualora tale Piano

decada ai sensi del comma 3 dell'art.28 della legge 05.08.1978, n.457 e ss. mm. ed ii., sono consentiti gli interventi edilizi previsti al quarto e quinto comma dell'art.27 della stessa legge, come modificati dall'art.14 della L.17.2.1992, n.179.

6/1 Interventi di manutenzione ordinaria

Si definiscono tali quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Rifacimento e sostituzione con altri dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, scossaline, serramenti, ringhiere, manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, ecc.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti.
- c) Integrazione, sostituzione, riparazione o modifica di impianti tecnici che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi.

6/2 Interventi di manutenzione straordinaria

Si definiscono tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Rifacimento e/o sostituzione, anche totale, degli elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori e dei materiali e dell'aspetto generale delle superfici.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione delle strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura) sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna alterazione planovolumetrica e dei prospetti, fino alla integrale pedissequa ricostruzione.
- c) Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari.
- d) Realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno dei volumi esistenti.
- e) Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali (porticati nel rapporto di $\frac{1}{4}$ rispetto alla superficie coperta del fabbricato) non comportanti aumento di volume o di superficie utile, realizzazione di volumi tecnici, di impianti tecnologici, (quali centrali termiche, impianti di ascensore, scale di sicurezza, canne fumarie), realizzazione di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122.

- f) Realizzazione e/o modifica di recinzioni, cancellate, passi carrai fino ad 1 metro d'altezza, nonché muri di cinta alti fino a metri 1 con soprastante rete metallica o ringhiera, della massima trasparenza di pari altezza, all'interno della perimetrazione del centro abitato.
- g) Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- h) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo di titolo abilitativo.
- i) Trivellazione di pozzi ed esecuzione di indagini geomeccaniche.
- j) Pavimentazioni circostanti il fabbricato limitatamente ad una fascia della larghezza massima di mt. 2;
- k) aperture di vani porta e finestre, quando le stesse non siano eseguite sulle facciate prospicienti le pubbliche strade;
- l) piccole tettoie aggettanti in legno e tegole di larghezza non superiore a m 2,00, eseguite a protezione degli infissi e delle facciate;
- m) realizzazione di torrino scala;

Restano fermi i limiti previsti nella zona A del vigente PRG. E' tuttavia ammessa la sostituzione della tipologia strutturale delle strutture portanti piane (solai intermedi e di copertura), nel rispetto della disciplina della tutela dal rischio sismico, nonché l'inserimento di elementi aggiuntivi resi indispensabili dalla medesima disciplina.

6/3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Si definiscono tali 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano nella tipologia di questo gruppo del presente articolo gli interventi, consentiti dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo, volti al ripristino filologico di elementi costruttivi di edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza e/o calamità naturali, purché ne sia possibile accertare la effettiva consistenza attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale.

Restano fermi i limiti previsti nella zona A del vigente PRG. Possono invece essere previste utilizzazioni diverse degli ambienti computabili nella volumetria, nell'ambito della destinazione d'uso qualificante l'immobile.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42.

6/4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Si definiscono tali 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.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti, con modifica delle quote di impostazione preesistenti, compreso i solai.
- c) Interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari.
- d) Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie preesistenti, con modifica degli elementi tipologici, formali e strutturali, della sagoma, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime.
- e) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire.
- f) Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni.
- g) Incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.

Ai fini di cui alla lettera b) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse, la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.

6/5 Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Essi si attuano sulla base di piano esecutivo quando siano espressamente previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

6/6 Interventi di nuova costruzione

Sono quelli che comportano la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, o di ampliamenti, sopralzi, aggiunte di quelli esistenti. Nella qualificazione di nuova costruzione é indifferente la dimensione, la struttura, la tipologia e la destinazione d'uso.

Si definiscono «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

6/7 Interventi relativi ad opere di modesta entità

Si definiscono tali quelli che riguardano le lapidi commemorative (esterne ai cimiteri), nicchie per contatori, fori d'aerazione da assimilare ad opere di manutenzione ordinaria, fermo restando che la segnaletica stradale disposta in applicazione della Codice della Strada non soggiace alle norme del presente Regolamento.

6/8 Interventi relativi alle modificazioni del suolo

Si definiscono tali quelli che ne alterano l'assetto originario, quali i movimenti di terra che comportino sterro superiore ad un metro di altezza e le relative opere di sostegno, elementi di arredo urbano.

6/9 Interventi relativi alle opere interne

Si definiscono tali quelli che, in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, introducano modeste modifiche interne, che non comportino modifiche della sagoma della costruzione,

dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non arrechino pregiudizio alla statica dell'edificio.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) eliminazione o spostamento di pareti interne o parti di esse.
- b) eliminazione o spostamento di porte interne.

Sezione III – Modalità di intervento

ART. 7 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando basta uno dei seguenti titoli:

- a) la semplice comunicazione all'Autorità Comunale;
- b) la denuncia di inizio attività;
- c) il permesso di costruire.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio del permesso di costruire, per legge o per prescrizione di Piano Regolatore Generale, è subordinato alla preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

ART. 8 – FACOLTA' DI SEMPLICE COMUNICAZIONE

Vi è facoltà di dare preventiva comunicazione all'Autorità Comunale degli interventi di manutenzione ordinaria, art. 3 del D. Lgs. 6.06.2001, n° 380, indicati nel precedente art. 6/1 e art. 6 del D. Lgs. 380/01, riportate nella tabella allegata al presente regolamento. Si tratta di attività finalizzata unicamente a rendere edotta la Pubblica Amministrazione delle motivazioni della attivazione di un cantiere, onde consentire la normale attività di controllo dei funzionari incaricati.

ART. 9 – OPERE TEMPORANEE SMONTABILI

Rientrano fra le opere temporanee smontabili, gli stabilimenti balneari, i chioschi, le edicole per giornali, gazebi, pergolati in legno e simili, con materiali compatibili con l'ambiente circostante.

Tali opere non necessitano di indice di edificabilità e pertanto derogano dalle prescrizioni dettate dal Piano Regolatore Generale.

Le stesse, in via generale, non necessitano di parere paesistico in quanto trattasi di opere smontabili e temporanee, ma dovrà comunque essere richiesto specifico parere alla Commissione Edilizia Integrata dal Dirigente o dal Responsabile del Competente Ufficio, se le opere richieste precludono vedute e/o visuali panoramiche.

Il titolo abilitativo è subordinato alla concessione del suolo pubblico laddove necessario, da parte dell'Ente proprietario nonché ad eventuali nulla osta e la durata delle opere va correlata a quella del permesso di costruire e di eventuali proroghe e non può essere superiore a mesi sei, oltre i tempi di montaggio e smontaggio, non superiori rispettivamente di 30 giorni..

Il mancato rinnovo della concessione del suolo pubblico, per volontà dell'Ente proprietario del suolo, comporta di diritto la decadenza del titolo abilitativo ai fini edilizi e le opere devono essere smontate entro 30 giorni dal mancato rinnovo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al deposito di fideiussione a favore del Comune il cui importo sarà indicato dal Dirigente o dal Responsabile del Competente Ufficio, determinato in relazione alle opere da rimuovere e secondo le tariffe vigenti e comunque non inferiore al doppio del valore dell'intervento e/o del valore di mercato. Trascorsi 30 giorni dal mancato ripristino dei luoghi, come indicato nel titolo abilitativo, il Comune ha diritto di procedere alla riscossione della fideiussione, finalizzata alla rimozione delle opere, salvi ed impregiudicati ulteriori adempimenti da parte del Comune stesso, quali sanzioni ed eventuale conguagli necessari ai fini della rimozione delle opere.

ART. 10 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Possono essere realizzati, in base a denuncia di inizio attività, tutti gli interventi indicati nel Titolo I capo III, art. 22 del D. Lgs n. 380 del 06.06.01 come modificato con D. Lgs. n. 301 del 27.12.02 e dell'art. 2 della Legge Regionale n. 19 del 28.11.01, con le modalità e la disciplina indicate dalla stessa Legge e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con delibera di G.R. n. 5261 del 31.10.02 cui si fa espresso riferimento.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dalla documentazione prescritta dal citato Regolamento Regionale e dal presente Regolamento in relazione al titolo richiesto e sarà operante dopo trenta giorni dal suo deposito presso il Protocollo comunale.

3. Sono soggetti a preventiva denuncia di inizio attività, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 31, lettere b) e c) della Legge 5.8.1978, n.457, come specificati nei punti 6/2, 6/3 e 6/4 del precedente art.6, nonché gli interventi di cui al punto 6/8 del medesimo, e quelle che nella allegata Tabella sono assoggettate a detto titolo abilitativo e comunque tutti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. n.19 del 28.11.2001.

4. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 6, punto 6/1.

5. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai

fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai punti 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. 22/01/04, n. 42.

7. La Regione individua con legge le tipologie di intervento assoggettate a contributo di costruzione, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

8. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. n. 380/01.

9 a) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico, secondo i chiarimenti interpretativi del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 07 agosto 2003 n° 4174/316/26 (Circolare Lunardi). Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

c) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera b) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

d) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

e) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

f) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n.8.

10. Per beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, la realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

11. Entro 10 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, lo sportello unico comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

12. Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

13. Sono inoltre soggette a denuncia di inizio attività, le seguenti opere:

- a) i depositi temporanei su aree scoperte per un periodo non superiore a mesi tre;
- b) le occupazioni temporanee di suolo pubblico, previa concessione dell'Ente, quali:
 - b.1) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - b.2) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari, per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc., o in occasioni di festività. Il tutto per un periodo non superiore a mesi tre;
- c) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, quali:
 - c.1) opere complementari e/o accessorie ad edifici esistenti che non comportano – salvo diverse disposizioni dei Piani urbanistici generali o attuativi vigenti – aumenti di superficie utile o di volume, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ascensori, varchi carrabili, spostamento o nuova previsione di aperture, etc., eccettuati i casi espressamente indicati nella allegata tabella illustrativa;
 - c.2) realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici, eccettuati i casi espressamente indicati nella allegata tabella illustrativa;
- d) Con riferimento alla denuncia di inizio attività, per opere temporanee, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio, stabilisce le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune, nei limiti temporali già previsti ;
- e) Le disposizioni di cui al primo comma, unitamente a quelle di cui ai precedenti articoli 8 e 9, si applicano anche agli interventi da eseguire su edifici aventi destinazione d'uso in parte o in tutto diversa da quella residenziale.

14. Il Dirigente o il Responsabile del Competente Ufficio, sentiti gli Uffici Tecnico, Sanitario e dei VV.UU., ha sempre la facoltà d'imporre particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.

15. Le denunce di inizio attività si intendono in tutti i casi accordate:

- A) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- B) con l'obbligo del titolare a riparare o a risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- C) con la facoltà dell'Autorità comunale di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e/o prescrizioni.

16. L'entrata in vigore di nuove norme legislative o regolamentari disciplinanti la materia oggetto della denuncia di inizio attività, comporta la decadenza della medesima, relativamente ad opere o lavori che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può presentare una nuova denuncia di inizio attività in conformità alle nuove disposizioni.

17. Le denunce di inizio attività possono essere annullate quando siano state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati. Oppure quando risultino affette da vizi di legittimità, per contrasto con norme di legge o di disciplina urbanistica o paesistica, ovvero da vizi formali del procedimento, sempre che essi non possano essere rimossi e sussista un interesse pubblico attuale e concreto all'annullamento.

18. Le denunce di inizio attività riguardanti opere di cui al precedente tredicesimo comma, punto b), possono essere revocate per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato dell'Autorità Comunale. Per gli stessi motivi ne può essere negato il rinnovo.

19. In tal caso il titolo abilitativo cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

20. Nei casi di decadenza, di annullamento o di revoca il titolare della denuncia di inizio attività non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte dell'Autorità Comunale a qualsiasi titolo.

ART. 11 – DEPOSITI TEMPORANEI SU AREE SCOPERTE

L'utilizzo temporaneo di un'area come deposito all'aperto di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o artigianale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, nonché per la installazione di corpi del genere di cui al comma 13, lett. b), del precedente art.10, è soggetto a denuncia di inizio attività.

Come prescritto al precedente art.10, nella denuncia di inizio attività deve essere indicata la durata e la scadenza della medesima che non può essere superiore a mesi tre. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza del titolo abilitativo. Scaduto tale termine l'Autorità comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche ai depositi su suolo pubblico. In tal caso la denuncia di inizio attività della quale si tratta non sostituisce quella necessaria per l'occupazione del suolo pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni.

Sono liberi i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli (purché non allo stato di rottami) ed i depositi di prodotti del suolo quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zone agricole. Mancando una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti a denuncia di inizio attività. Sono inoltre liberi, in qualsiasi zona, i depositi di materiale di consumo per gli impianti delle abitazioni nelle aree di pertinenza delle stesse.

ART. 12 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi, sia pubblici che privati, permanenti, semipermanenti o in precario:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della

sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A e A1, comportino mutamenti della destinazione d'uso; demolizione, ricostruzione parziale o totale di fabbricati siano essi destinati alla residenza o a qualsiasi altro uso in conformità al PRG;

- d) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire.
- e) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a permesso di costruire.
- f) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole — zona E — è sempre soggetto a permesso di costruire.
- g) cambiamenti di destinazione d'uso, con trasformazioni fisiche, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di legge o di Piano, a seguito dell'emanazione della legislazione regionale prevista dall'ultimo comma dell'articolo 25 della legge n. 47 del 28.2.1985, come modificato dal comma 60 dell'art.2 della L.23.12.1996, n.662, D. Lgs. 380/01 e L.R. 19/01;
- h) opere e costruzioni sotterranee, opere di protezione idrogeologica, gallerie;
- i) opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1974 n.847 e all'art. 44 della Legge 22.10.1971, n.865 (strade pubbliche o private, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
- l) chioschi, distributori di carburanti o simili *nel rispetto della normativa nazionale e regionale*;
- m) opere connesse ad impianti pedonali meccanizzati.

Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. n. 380/01 e s.m.i.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella sottozona omogenea A e A1, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza

sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate; c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alla lettera a) alla lettera g) del presente articolo sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 31 del presente R.E.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22/01/04 n. 42.

ART. 13 – INTERVENTI URGENTI

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Potranno essere eseguite senza la preventiva domanda le sole opere provvisorie di assoluta urgenza per evitare imminenti pericoli o danni. In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale i lavori intrapresi ed a presentare, nel termine di 15 giorni dal loro inizio, la richiesta di denuncia di inizio o di permesso di costruzione, secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni di legge, ove applicabili.

ART. 14 – INTERVENTI NON ULTIMATI

Nel caso d'interventi non ultimati (cioè non abitabili od agibili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario.

Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già completate al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione, qualora non si tratti di opere di rifiniture.

Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste

ART. 15 – COMUNICAZIONE

Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 8, può essere prodotta comunicazione al Dirigente o al Responsabile del competente ufficio, redatta in duplice copia.

Essa contiene gli elementi per la precisa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione analitica delle opere che s'intendono effettuare.

Nella medesima sono indicate le generalità complete del denunciante e del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

ART. 16 – DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali specificati all'art. 17, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa, con la relativa accettazione, cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

L'effettivo inizio dei lavori deve avvenire, pena la decadenza della Denuncia di Inizio Attività, entro un anno dalla presentazione al protocollo generale del comune. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del

professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART. 17 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SOSTITUZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per essere abilitati all'esecuzione delle opere di cui al precedente art.10, con il permesso di costruire in sostituzione della denuncia di inizio attività, è necessario produrre, istanza in bollo, redatta in duplice copia, sottoscritta dal proprietario o da altro avente titolo.

Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesistica), contenenti planimetria generale in scala 1:2.000, sia da rilievo aerofotogrammetrico sia da mappa catastale, con la precisa individuazione planimetrica dell'immobile oggetto dell'intervento; stralcio del PRG e del PTP; rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto; progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, completamente quotato in tutte le piante, sezioni e prospetti, con almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, differenziando le strutture e divisioni interne da mantenere, quelle da demolire e quelle da ricostruire (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni); grafici in scala 1:25 e 1:10 riguardanti i particolari, con la indicazione dei materiali;
- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze), con specifico riferimento alla legittimità di fabbriche esistenti. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia è sufficiente produrre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del d P.R. 28.12.2000, n° 445, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967;
- c) il periodo, ove del caso, per il quale viene richiesta la denuncia di inizio attività;
- d) documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento;
- e) documentazione certificante la qualità del richiedente il titolo abilitativo.
- f) Attestazione del pagamento dei diritti di segreteria (spese di istruttoria);
- g) Indicazione del sito di scarico del materiale di risulta (D. Lgs n° 22 del 05.02.97);

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta.

Per gli interventi e le opere di restauro e risanamento conservativo di cui al precedente art. 11 che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al seguente art. 18.

ART. 18 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Per ottenere il permesso di costruire necessario per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 12, è necessario produrre istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dall'Autorità comunale, ove esistente, sottoscritta dal Proprietario o da altro avente titolo.

La domanda deve contenere le generalità complete del richiedente, compreso il codice fiscale, nonché quelle del progettista e del Direttore dei lavori, ove già nominato.

Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesistica), contenenti, oltre al nome del proprietario e del progettista:
 - stralcio della tavola di azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente, e del vigente Piano Territoriale Paesistico (o di piano equipollente ove esistente), con l'ubicazione dell'area o dell'immobile sul quale s'intende intervenire;
 - planimetria generale, in scala 1:2.000, dell'immobile e del suo intorno aggiornato alla data di redazione del progetto (è possibile utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato). Essa dovrà contenere le strade, i fabbricati esistenti e quello di progetto, le alberature esistenti e la loro essenza;
 - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile con le necessarie indicazioni catastali. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio (da calcolare secondo quanto stabilito dall'art. 18 della Legge 6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della Legge 24.3.1989, n.122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, quote del terreno naturale e del terreno sistemato rispetto ad un caposaldo esistente (strada o altro fabbricato esistente), la quota massima dell'edificio da costruire, la sistemazione del terreno e le recinzioni;
 - progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti – con quelli di eventuali edifici contigui – di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo

profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante; grafici in scala 1:25 e 1:10 riguardanti i particolari, con la indicazione dei materiali; progetto relativo alla sistemazione degli spazi esterni. Il progetto è redatto in conformità e con riferimento alle norme urbanistiche edilizie di attuazione del PRG vigente;

- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante esistente, con la documentazione tecnica prevista dalla Legge 10.5.1976, n.319 e dal D.Lgs. 11.5.1999, n.152, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto. Tale documentazione non é richiesta per gli edifici i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale;
 - il progetto degli impianti di cui alla L.5.3.1990, n.46, secondo le disposizioni di cui al DPR 6.12.1991, n.447, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto;
 - una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D. M. 10/5/1977) nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;
- b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista, con specifico riferimento alla legittimità di eventuali fabbriche esistenti ; per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia è sufficiente produrre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D. Lgs. 380/01 attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967;
- c) documentazione fotografica dello immobile e/o dell'area oggetto dell'intervento e delle sue adiacenze;
- d) relazione del progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente Regolamento;
- e) scheda per la determinazione della quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine;
- f) *dichiarazione congiunta del progettista e del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di concessione e/o licenze edilizie.*

I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura. Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo.

Nei relativi progetti dovranno essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone agricole deve essere prodotta anche documentazione da cui risulti il possesso dei requisiti soggettivi prescritti dalla L.R. 20.3.1982, n.14.

ART. 19 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

Quando non si tratti di fattispecie per la quale ne sia esclusa la necessità, per intervenire il richiedente deve formulare istanza anche per conseguire la autorizzazione paesistica prevista dagli artt. 146 e 159 del *D.Lgs. 22/01/04*, n. 42.

Qualora si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesistica sia stata sub-delegata al Comune, la relativa istanza può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire. In tal caso devono essere allegate copie aggiuntive della documentazione prescritta ai precedenti artt.17 e 18.

La istanza può essere anche presentata autonomamente e separatamente. Ciò è obbligatorio quando si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesistica è di competenza di altra Autorità.

ART. 20 – DOMANDA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, o di ogni altro piano esecutivo di iniziativa privata, è necessario produrre istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dall'Autorità comunale, sottoscritta da tutti i Proprietari e dagli altri aventi titolo dell'intera superficie territoriale compresa nell'ambito assoggettato all'obbligo del piano esecutivo.

Va inoltre allegata tutta la documentazione prescritta, come individuata dalla L.R. 20 3 1982, n.14.

Va infine allegata la indicazione dei proprietari confinanti, al fine di consentire al Comune la comunicazione agli stessi dell'avvio del procedimento. Tale adempimento può essere sostituito dalla attestazione che lo stesso richiedente ha provveduto a darne comunicazione ai confinanti.

ART. 21 – DISPOSIZIONI COMUNI

Tutti i progetti debbono essere sottoscritti da professionisti debitamente iscritti al relativo Albo, nel rispetto delle competenze professionali così come vigenti.

In ogni caso, il richiedente é tenuto a dichiarare ed eventualmente documentare l'esistenza o meno di diritti o servitù sull'immobile oggetto dell'intervento. Qualora sussistano su altri immobili di proprietà aliena diritti reali di cui il richiedente il permesso di costruire o della denuncia di inizio attività intenda avvalersi, é necessario che vengano allegati i titoli certificativi in fotocopia.

Per opere di particolare importanza é consentito sottoporre ad esame della Commissione Edilizia progetti di massima o planovolumetrici allo scopo di conseguire un parere preventivo, non impegnativo per il Comune, nonché eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo. Tali progetti, presentati in duplice copia, devono comunque essere corredati degli elementi essenziali per la loro leggibilità e dell'indicazione di eventuali vincoli e servitù che interessano l'immobile oggetto dell'intervento progettato. Le varianti seguiranno la stessa procedura posta in atto per i progetti ai quali si riferiscono e non potranno essere eseguite prima del rilascio del titolo abilitativo, salvo che si ricada nella fattispecie di cui all'art.15 della Legge 28.2.1985, n.47.

Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione

ART. 22 – UTILIZZAZIONE DELL'ISTITUTO DELLA AUTOCERTIFICAZIONE

In applicazione della legislazione vigente, tutte le notizie ed informazioni personali richieste nei precedenti articoli possono essere fornite mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 e ss. mm. ed ii..

Anche gli elementi concernenti la proprietà o altro diritto reale che abiliti alla attivazione del procedimento, compresi quelli relativi alla consistenza degli immobili oggetto dell'intervento, possono essere forniti mediante atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 DPR 445/2000 e ss. mm. ed ii. Per quanto riguarda i diritti di proprietà o gli altri diritti reali è necessario che nella autocertificazione siano indicati gli estremi dei titoli stessi, in maniera tale da consentire alla Amministrazione Comunale gli eventuali controlli.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere a verifiche della veridicità delle informazioni fornite mediante autocertificazione.

Quando esse risultino non veritiere comportano l'annullamento del provvedimento conseguito in base alle stesse.

Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I – Fase dell'avvio

ART. 23 – ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI

I procedimenti amministrativi vengono avviati con la presentazione al protocollo comunale dell'atto di iniziativa di parte (comunicazione, denuncia di inizio di attività, o domanda di permesso di costruire, istanza per l'approvazione di piano attuativo, ecc.).

In tutti i casi previsti dai precedenti art. 15, 16, 17, 18, 19, al richiedente verrà rilasciata la copia non bollata della comunicazione o della domanda debitamente protocollata dall'apposito Ufficio onde comprovare l'avvenuta presentazione. Nel testo dell'atto di iniziativa deve essere inserita, a cura del richiedente, la elencazione di tutta la documentazione allegata, la quale dovrà essere controllata e protocollata congiuntamente.

Allo stesso modo avverrà nel caso di presentazione di documentazioni aggiuntive, prodotte autonomamente o a seguito di richiesta da parte dell'Autorità Comunale.

Successivamente, nel termine di 15 giorni, al richiedente viene comunicata la indicazione del responsabile del procedimento.

L'Ufficio Tecnico Comunale annoterà i singoli atti introduttivi del procedimento in protocolli d'ufficio separati per ciascuna tipologia di intervento.

Copia degli atti introduttivi del procedimento presentati viene pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune a libera visione di chiunque.

Sezione II – Istruttoria

ART. 24 – ISTRUTTORIA

L'Ufficio Tecnico Comunale cura l'istruttoria delle singole pratiche nei termini di legge, provvedendo in primo luogo alla verifica della completezza ed idoneità della documentazione allegata, a seconda delle caratteristiche delle singole istanze e di quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio, onde chiedere l'eventuale integrazione con la tempestività prescritta dalla legge.

A tale scopo viene verificata la corrispondenza delle rappresentazioni di parte alla disciplina urbanistica e paesistica eventualmente vigente, nonché alle situazioni di fatto esistenti, anche mediante accertamenti sul posto.

Delle risultanze dell'accertamento va redatta relazione nell'apposito modulo del fascicolo edilizio, sottoscritta dal Tecnico che l'ha effettuato.

Salvo il caso della improcedibilità della istanza per mancata produzione della documentazione già prescritta dal presente Regolamento, di cui al comma 3 del precedente art.23, nel caso in cui già dall'esame istruttorio emergesse la necessità di integrazioni o correzioni, L'Autorità Comunale ne formulerà richiesta scritta alla parte interessata su relazione del responsabile del procedimento, senza necessità di sentire preventivamente le Commissioni, nel termine di 15 giorni dalla presentazione della istanza.

I termini di legge decorrono nuovamente dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta. Ove la documentazione richiesta non venga presentata nel termine di 60 giorni l'istanza sarà ritenuta abbandonata e sarà archiviata.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché paesistiche ove applicabili.

Nel medesimo termine il responsabile del procedimento chiede il parere delle Commissioni, ove necessario ai sensi di legge e del presente Regolamento.

Sia nel caso in cui il parere della Commissione non sia necessario, che nel caso in cui la Commissione non si esprima, il responsabile del procedimento è tenuto a formulare una motivata proposta di provvedimento all'Autorità Comunale competente alla emanazione del provvedimento definitivo 10 giorni della scadenza dei 60 giorni di cui al precedente settimo comma, relazionando al Dirigente in merito ai motivi che hanno provocato il ritardo e la eventuale mancata audizione della Commissione.

La proposta motivata di provvedimento deve contenere gli elementi identificativi del soggetto richiedente e dei suoi titoli, del progettista, della individuazione dell'immobile e dei suoi aspetti quantitativi ed urbanistici, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, la valutazione sulla conformità alle prescrizioni urbanistiche e edilizie vigenti, la indicazione dei pareri e nulla osta acquisiti. Ove venga ravvisato un contrasto con la disciplina vigente, che giustifichi un provvedimento di rigetto, il responsabile del procedimento ne deve fornire adeguata e congrua motivazione con la indicazione puntuale delle disposizioni violate.

Quando si tratti di interventi che richiedono la preventiva autorizzazione paesistica, i termini stabiliti per l'adozione del provvedimento finale di rilascio della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, resta sospeso fino alla intervenuta acquisizione della autorizzazione paesistica, che può essere acquisita, ivi compresi altri pareri e nulla osta, anche con conferenza dei servizi, convocata dal Dirigente o del Responsabile del competente ufficio, secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

La istruttoria necessaria al fine del rilascio della autorizzazione paesistica in via di sub-delega viene svolta nel rispetto dei criteri e delle modalità dettate dall'art. 43 del presente Regolamento.

La istruttoria necessaria al fine della approvazione dei piani attuativi viene svolta nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R.20.3.1982, n.14.

ART. 25 – ESAME DELLE COMMISSIONI

Completata l'istruttoria, i singoli progetti, secondo l'ordine di protocollo, vengono sottoposti all'esame della Commissione edilizia e di quella per la Tutela dei Beni Paesaggistici, laddove richiesto, per i pareri di rispettiva competenza.

Si può derogare all'ordine di protocollo quando si tratti di opere pubbliche, di varianti in corso d'opera, oppure quando sia opportuna la trattazione congiunta di pratiche diverse presentate in momenti diversi, che debbano però essere esaminate in una visione unitaria.

Per quanto riguarda la disciplina della formazione e del funzionamento delle Commissioni si rinvia alle disposizioni del Titolo III del presente Regolamento Edilizio.

Il rigetto delle istanze basato su carenza di documentazione prescritta o richiesta ad integrazione, sulla carenza di assenso di avente titolo necessario, nonché sulla inidoneità giuridica ed urbanistica dell'area interessata non richiede il preventivo esame delle Commissioni.

Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale

ART. 26 – AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

Ove si tratti di intervento per il quale operi la sub-delega al Comune, l'Autorità Comunale, acquisito il parere della Commissione per la Tutela dei Beni Paesaggistici, con le modalità dettate dall'art. 43 del presente Regolamento, nel caso di esito favorevole emette il Decreto di Autorizzazione Paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del *D.Lgs. 22.01.2004, n.42*. Il provvedimento di autorizzazione, con la documentazione allegata, viene inviato alla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici di Napoli ai sensi dei suddetti articoli 146 e 159 del D. Lgs. 42/04.

Nel caso invece in cui si tratti di intervento per il quale non operi la predetta sub-delega a favore del Comune, si provvederà a far richiesta dell'autorizzazione paesistica alla Autorità sub-delegata ai sensi di legge, ove non vi abbia già provveduto autonomamente il titolare della istanza.

ART. 27 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' CON AUTORIZZAZIONE PAESISTICA E RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Conseguita l'esecutività del provvedimento di autorizzazione paesistica, laddove richiesto, nonché ottenuto il parere della Commissione Edilizia e della ASL, ove necessari, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio emana il permesso di costruire sottoscrivendo il relativo provvedimento con gli atti progettuali allegati.

Per la denuncia di inizio attività, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio rilascia, copia della denuncia di inizio attività vistata dallo stesso, dell'autorizzazione paesistica e di eventuali grafici vistati dalla Soprintendenza. Il termine dei tre anni di validità della denuncia di attività decorre dal rilascio dei suddetti atti.

Il provvedimento autorizzativo è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici, il provvedimento è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

Dell'avvenuta emanazione va data comunicazione al richiedente mediante avviso notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nel quale vengano inoltre comunicate l'entità e le modalità di pagamento del contributo di costruzione, secondo le sue articolazioni (artt. 16, 17 e 19 D. Lgs. 380/01), ove dovuto, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La materiale consegna del provvedimento al richiedente è subordinato alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei ratei di contributo di costruzione dovuti.

Nel caso di esito negativo sulla denuncia di inizio attività o di permesso di costruire, per motivi urbanistici, per motivi di tutela paesistica o di contrasto con la normativa vigente, va notificato, anche con raccomandata A/R, nei medesimi termini di legge, il provvedimento motivato di diniego.

ART. 28 – FORMA E CONTENUTO DEI PROVVEDIMENTI FINALI

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire deve contenere le generalità del titolare, il suo codice fiscale, oltre che la qualificazione del suo rapporto con il bene. Nel caso in cui il titolare sia una persona giuridica, vanno indicate, oltre gli elementi identificativi della stessa, anche quelli del legale rappresentante. Qualora il titolare sia soggetto diverso dal proprietario, vanno indicati anche gli elementi identificativi del proprietario.

Vanno inoltre indicati gli elementi identificativi dell'immobile con la precisa individuazione degli elementi catastali, concernenti anche l'intera superficie di terreno asservita.

Nel caso di asservimento di proprietà aliena, totale o parziale, essa deve essere precisamente identificata, unitamente agli estremi dell'atto pubblico di asservimento.

Devono poi essere riportati gli estremi della istanza di rilascio del titolo, la qualificazione del tipo di intervento assentito, gli estremi ed il risultato finale degli eventuali pareri acquisiti, con la trascrizione della motivazione in caso di dissenso da detti pareri, gli estremi ed il risultato finale di eventuali autorizzazioni, nulla osta, formulati da altre Autorità e necessari al procedimento amministrativo.

Vanno infine indicate le motivazioni della determinazione, che possono consistere anche nel rinvio ricettizio al parere della Commissione Edilizia, ove esistente, o la motivata proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, le eventuali condizioni e prescrizioni, con le relative motivazioni, i termini fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, l'ammontare del contributo di costruzione ove dovuto.

Nel provvedimento finale di rigetto vanno indicate con estrema precisione le motivazioni ed i riferimenti normativi che sono assunti a fondamento della decisione negativa.

ART. 29 – CARATTERE, PUBBLICITÀ, DURATA, DECADENZA, RINNOVO, ANNULLAMENTO

Il titolo abilitativo *viene rilasciato ai soggetti giuridici abilitati alla loro richiesta*. Esso è trasferibile ai successori od aventi causa i quali debbono chiederne la voltura, allegando il documento

comprovante l'avvenuto trasferimento della titolarità dell'immobile o la costituzione del diritto reale. Le vulture vengono annotate in calce al provvedimento originario.

La voltura non modifica in alcun modo il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento originario.

Salvo i casi di annullamento, nonché salvo i casi di cui al precedente art.10, comma 4°, lett.c), il provvedimento è irrevocabile.

Copia del provvedimento abilitativo deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque abbia interesse nel rispetto della legge 241/90 e della legge 675/96, può prendere visione del progetto approvato e dei relativi allegati. Chi vi abbia interesse può anche ottenere copia dei medesimi atti ed impugnare il provvedimento dell'Autorità Comunale. L'affissione all'Albo non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Ai proprietari e/o ai titolari di diritti reali sulle proprietà confinanti è riconosciuto il diritto di accesso e/o estrazione copia degli atti del progetto approvato e dei relativi allegati.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dal rilascio del titolo. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 16. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Per l'eventuale rinnovo si applica la disciplina urbanistica e edilizia vigente al momento dell'assunzione della nuova determinazione.

Il provvedimento abilitativo può essere annullato quando consente opere non conformi alle norme vigenti, e a quelle adottate (nel caso di pendenza dell'obbligo di applicazione delle misure di salvaguardia) prima del rilascio, e quando vi sia anche un interesse pubblico attuale e concreto contrastante con la realizzazione dell'opera assentita.

Non è necessaria la presenza dell'interesse pubblico quando il provvedimento sia stato conseguito sulla base di falsa documentazione e rappresentazione dei luoghi o quando il progetto risulti redatto e sottoscritto da tecnico privo dei requisiti di abilitazione e competenza, o nel caso in cui le circostanze oggetto di autocertificazione siano risultate false.

Il provvedimento di annullamento deve essere congruamente motivato.

In ogni caso il provvedimento di Autorizzazione o di titolo abilitativo è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, nonché a condizione della piena osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento che disciplinano l'attività edilizia.

ART. 30 – LOTTIZZAZIONI

I proprietari singoli o riuniti in consorzio possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale.

I contenuti e le documentazioni del piano, così come le modalità della sua approvazione sono stabilite dagli artt.20 e seguenti del presente R.E., unitamente all'art. 28, della Legge 17.8.1942, n.1150, come modificata dalla Legge 6.8.1967, n.765, nonché dalla L.R. 20.3.1982, n.14, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e sia stata sottoscritta la relativa convenzione.

ART. 31 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Salvo i casi di denuncia di inizio attività o di permesso di costruire, gratuiti, così come previsti dall'art.17, comma 3, del D. Lgs. 6.06.2001, n° 380, lo Sportello Unico (Ufficio Tecnico Comunale) determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, e art. 19 del D. Lgs. 6.06.2001, n° 380) sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta (art. 16, comma 3, e art. 19, comma 2, del D. Lgs. 6.06.2001, n° 380) sia ai fini della notifica di cui al precedente art. 27.

Il versamento delle quote di contributo può essere scaglionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera del Consiglio Comunale.

A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art. 42 del D. Lgs. 6.06.2001, n° 380).

Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D. L.gs. 6.06.2001, n° 380, l'Autorità Comunale avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia spirato il termine ultimo che comporta la maggiorazione del 40% della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.

Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – Conferenza dei Servizi

ART. 32 – CONFERENZA DEI SERVIZI

Per i casi nei quali espressamente la legislazione vigente prevede la possibilità di conseguire pareri, nulla osta, assensi di altri uffici dello stesso Comune il responsabile del procedimento può indire una conferenza dei servizi coinvolti, ai sensi dell'art.14 della L.7.8.1990, n.241, come modificato dall'art.17 della L.15.5.1997, n.127.

Della conferenza viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.

Quando sia richiesto l'intervento di più Amministrazioni, a causa delle competenze esercitata da ciascuna, il responsabile del procedimento segnala al Dirigente la opportunità della convocazione della conferenza dei servizi, affinché convochi la conferenza se ciò rientra nella sua competenza o ne solleciti la convocazione quando ciò rientri nella competenza di altra Autorità.

In questi casi alle determinazioni finali della conferenza dei servizi è attribuito il valore che la legge annette a tale tipologia di determinazioni.

Sezione II – Sportello unico

ART. 33 – SPORTELLO UNICO

Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, e per le altre problematiche connesse, in applicazione dell'art.20, comma 8, della L.15.3.1997, n.59, e del DPR 20.10.1998, n.447, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Unico per tutti gli adempimenti relativi ai detti procedimenti riguardanti le attività produttive.

Lo Sportello unico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento.

Esso fornisce agli interessati le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni, e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.

Laddove sia necessario al fine della assunzione delle determinazioni definitive la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, di altre Amministrazioni, può essere attivata la conferenza dei servizi secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Il verbale definitivo della conferenza dei servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello sportello unico.

Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui al DPR 20.10.1998, n.447.

Nel caso di istituzione di sportello unico intercomunale il funzionamento dello stesso verrà disciplinato nell'atto che ne determinerà la formazione.

ART. 34 – PARERI PREVENTIVI

E' riconosciuta la facoltà per il cittadino di formulare richiesta di un preventivo parere di massima su eventuali progetti di nuovi interventi.

A tal fine l'interessato deve produrre una istanza corredata da una documentazione che consenta all'Ufficio la individuazione della fattispecie oggetto della richiesta, con la indicazione dei valori quantitativi del terreno disponibile, della consistenza da realizzare, con una rappresentazione grafica almeno di ingombro che consenta di valutare l'incidenza dell'eventuale insediamento con la realtà circostante.

Il parere preventivo è rilasciato dall'Autorità Comunale a seguito di istruttoria del responsabile del procedimento ed eventualmente previo parere della Commissione.

Esso non impegna l'Autorità Comunale al fine del rilascio del permesso di costruire, se non esclusivamente per quanto attiene la acclamata conformità alle norme vigenti per quanto riguarda i valori quantitativi, ove essi vengano poi riproposti in sede di richiesta di permesso di costruire.

Capo IV – L'accesso ai documenti

ART. 35 – ACCESSO AI DOCUMENTI

Si rinvia a quanto già disposto nell'apposito Regolamento Comunale, che disciplina il diritto di accesso in attuazione della L.7.8.1990, n.241.

Capo V – Vigilanza e sanzioni

ART. 36 – CONTROLLO E VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

L'Autorità Comunale esercita la vigilanza ed il controllo sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge, a quelle del presente Regolamento Edilizio, a quelle del vigente strumento urbanistico generale e del vigente Piano Territoriale Paesistico, nonché alle previsioni del progetto approvato, mediante i funzionari e gli agenti comunali.

A tal'uopo il provvedimento abilitativo, ovvero copia della denuncia di inizio di attività, con i relativi allegati tecnici, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari o incaricati sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti o incaricati alla vigilanza ed al controllo sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ed i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso del relativo provvedimento abilitativo, o, nei casi previsti, della copia della comunicazione al Dirigente munita del protocollo comunale di presentazione. A questo fine il titolare del provvedimento ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello, di dimensioni di almeno cm. 50 x cm. 90, contenente il numero e la data del medesimo, i nomi del concessionario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista.

I medesimi funzionari hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo.

Accertate eventuali infrazioni i medesimi funzionari le contestano nei modi previsti dalla legge, nonché ne danno, per iscritto, tempestiva comunicazione all'Autorità Comunale perché adotti i provvedimenti di sua competenza. Inoltre gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria sono tenuti a darne comunicazione immediata alle Autorità di cui all'ultimo comma dell'art. 4 della Legge 28.2.1985, n.47, come sostituito da comma 4, articolo 27 del D. Lgs. 380/01.

ART. 37 – SOSPENSIONE DEI LAVORI

Salvo che si tratti di opere di cui al precedente art.15, l'Autorità Comunale ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere in corso di esecuzione non sono state oggetto di regolare denuncia di inizio attività o permesso di costruire;
- il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Autorità comunale del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere, con particolare riferimento alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza nei cantieri.

L'ordine di sospensione va notificato al titolare dell'atto abilitativo o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito,

l'Autorità Comunale è tenuta a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento ed ogni altro modo di controllo che l'Autorità competente ritenga, caso per caso, necessario.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare dell'atto abilitativo, del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Autorità comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.

Le spese sono riscosse con le norme stabilite dal R.D. n.639/1910 e secondo l'art. 43 del DPR380/01.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alle sospensioni.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, l'Autorità Comunale, allorché il titolare ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della Legge 28.2.1985, n.47, come sostituito dal D. Lgs. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori è ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza e senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente.

ART. 38 – ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Prima di pervenire all'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, l'Autorità Comunale valuta la situazione accertata alla luce della normativa vigente e dei titoli in possesso del titolare dell'abuso, al fine di qualificare correttamente l'abuso ed individuare la specifica tipologia di misura sanzionatoria applicabile al caso fra quelle previste dalla legislazione vigente.

Una volta definita la fattispecie abusiva ed individuata la tipologia di misura sanzionatoria, l'Autorità Comunale emette il relativo provvedimento mediante ordinanza, formulata, per ciascuna tipologia di abuso, secondo le tipizzazioni dettate dalle singole norme contenute nel D. Lgs. n. 380/01 e ss. mm. ii.

Ove venga accertato il volontario inadempimento al provvedimento sanzionatorio, l'Autorità Comunale provvede al prosieguo del procedimento per i conseguenti provvedimenti previsti dalla legge.

Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi previsti dalla legislazione vigente, l'Autorità Comunale consulta le competenti Commissioni quando sia necessario accertare il contrasto con rilevanti interessi urbanistici o paesaggistici.

Nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di vincolo paesistico, in presenza di una opera abusiva l'Autorità Comunale dà luogo alla applicazione delle disposizioni previste dall'art.167 *del D.Lgs. 22.01.2004, n.42.*

A tale scopo la questione viene sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Integrata affinché venga espresso un giudizio di compatibilità paesaggistica delle opere eseguite e sull'eventuale danno arrecato al paesaggio.

Ove il giudizio si concluda con l'affermazione della inesistenza di qualsiasi danno, per conformità dell'intervento alle norme che disciplinano il vincolo medesimo, l'Autorità sub-delegata emette un provvedimento di natura dichiarativa della inesistenza di alcun danno e di non luogo a procedere nella adozione di provvedimenti sanzionatori.

Ove invece il giudizio si concluda con l'affermazione della esistenza di un danno, per difformità dell'intervento alle norme che disciplinano il vincolo medesimo, la Commissione dovrà esprimersi anche sulla entità e gravità del danno.

Nel caso in cui esso sia ritenuto gravissimo e lesivo in maniera inaccettabile dell'interesse pubblico oggetto della tutela, l'Autorità sub-delegata emetterà un provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui esso sia ritenuto lieve e riparabile con indennità risarcitoria, l'Autorità sub-delegata attiverà il procedimento di applicazione della indennità risarcitoria, come previsto dal medesimo art.167 del D.Lgs. 22.01.2004, n.42.

I provvedimenti di cui ai commi precedenti non sono soggetti ad alcun controllo da parte degli Uffici centrali o periferici del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

ART. 39– ANNULLAMENTO DI PERMESSO DI COSTRURE O DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata l'illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, l'Autorità Comunale può procedere all'annullamento in sede di autotutela del Permesso di Costruire o delle denunce di inizio attività.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt.7 e 8 della L.7.8.1990, n.241, assegnando un termine di almeno 20 giorni per prendere visione degli atti e depositare memorie e deduzioni.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento seguito ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia cambiata la normativa. In tal caso va seguito il procedimento che è vigente ai fini del rilascio di un titolo analogo.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento alle memorie e deduzioni formulate dalla parte interessata.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento si applica anche quando si debba procedere alla dichiarazione di decadenza del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, o della autorizzazione paesistica.

TITOLO III – IL RESPONSABILE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA

COMMISSIONE EDILIZIA

E

COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Capo I – Responsabile dell'Attività Edilizia

Commissione Edilizia

ART. 40 – ATTRIBUZIONI E COMPITI DEL RESPONSABILE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Per la disciplina ed il controllo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale, il Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico esercita le funzioni di cui agli artt. 107 e 109 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000 e ss. mm. e int. e quelle specificatamente indicate nel Testo Unico – D. Lgs n. 380 del 06.06.01 e ss. mm. e ii..

Il Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico, sulla base della istruttoria del Responsabile del Procedimento, con eccezione dei casi di cui all'art.41 , esamina sotto il profilo urbanistico le richieste pervenute, adotta provvedimenti amministrativi nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti, del presente Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di altri regolamenti ed adotta i conseguenti provvedimenti amministrativi.

ART. 41 -COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'Organo Consultivo, ai sensi dell'art. 4, comma 2 del D. Lgs n° 380/01, in materia di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Il Responsabile della 1^ Area Settore Tecnico deve richiedere il parere non vincolante della Commissione Edilizia esclusivamente nei seguenti casi:

- a) sulla esistenza di contrasti con rilevanti interessi urbanistici di opere abusive, nei casi previsti dall'art. 31 (L) del Decreto Legislativo n. 380/01;
- b) sulle proposte di annullamento di Permessi di Costruire;
- c) Interventi di nuova edificazione consistenti in sopraelevazioni, ampliamenti e nuovi volumi, con esclusioni di quelli tecnici e interrati;
- d) sulle proposte di trasformazione urbanistica del territorio;
- e) sui progetti di massima ed esecutivi di nuove opere pubbliche;
- f) sul progetto di strumento urbanistico generale e/o di sue varianti;
- g) sui progetti di piani particolareggiati di esecuzione, di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di piani per gli insediamenti produttivi, di piani di lottizzazione e di ogni altro piano attuativo comunque denominato;
- h) sull'interpretazione, esecuzione ed eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio;
- i) sull'interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale e di quelli attuativi, delle altre norme riguardanti l'attività urbanistica e l'attività edilizia;
- j) il Dirigente della 1^ Area del Settore tecnico può richiedere il parere non vincolante su ogni altra questione inerente l'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale per la quale il parere venga ritenuto opportuno.

Trascorsi i termini previsti dall'art.1, comma 2 della L. Regionale 19/01 e dell'art. 20 (R) del D. Lgs. 380/01 (T.U.), comma 3, l'acquisizione del parere richiesto alla Commissione Edilizia, nei casi previsti, non è più obbligatoria ai fini dell'adozione del provvedimento definitivo.

Qualora il parere espresso dalla Commissione Edilizia venga disatteso dal provvedimento finale, quest'ultimo deve dare ragione del dissenso mediante idonea motivazione.

ART. 42 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da:

- 1) Dirigente o suo delegato, che la presiede;
- 2) Dirigente del Settore Tecnico;
- 3) N° 5 membri elettivi esperti in materia urbanistica ed edilizia, geotecnica, tecniche delle costruzioni civile ed impianti produttivi, legislazione sulla sicurezza degli edifici e degli impianti, prevenzione incendi ed igienico sanitaria.

La Commissione Edilizia è nominata dal Sindaco con proprio atto a seguito delle designazioni formulate dal Consiglio Comunale relativamente ai membri elettivi.

Per la scelta dei cinque membri elettivi ogni Consigliere Comunale può indicare un solo nominativo tra gli esperti delle diverse materie indicate al precedente punto 3 .

La Commissione edilizia opera per la durata di anni due. I membri elettivi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Ai Componenti della Commissione Edilizia, nonché al segretario ed all'archivista, di cui al successivo art. 45 del presente Regolamento , spetta un gettone di presenza per ogni seduta oltre, per i soli componenti della Commissione Edilizia , il rimborso delle eventuali spese di viaggio per i residenti in altri Comuni.

L'importo del gettone in euro, è equiparato a quello spettante ai Consiglieri Comunali per la partecipazione alle sedute consiliari.

In caso di assenza la funzione di Segretario può essere svolta da un componente della Commissione.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà più uno dei membri componenti della Commissione Edilizia.

I pareri sono resi a maggioranza di voti; in caso di parità di voti vale quello del Presidente. Di essi va redatto autonomo verbale.

Capo II – Commissione Edilizia Integrata

Sezione I – Attribuzioni, composizione e nomina

ART. 43 – COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia Integrata, ai sensi della L.R. 10.2.1982, n.10, costituisce la Commissione per la Tutela dei Beni Paesaggistici, che é Organo consultivo per l'esercizio delle funzioni sub-delegate dalla Regione Campania in materia di tutela paesaggistica.

Essa, per l'attuazione *del D.Lgs. 22.01.2004, n.42*, esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesistica, come vigenti.

I pareri sulle domande di autorizzazione per la realizzazione delle opere e degli interventi che si intendono eseguire, ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, sono resi entro il termine di quaranta giorni dalla data di ricezione al Protocollo Generale del Comune, ovvero dalla data di deposito della documentazione ulteriore eventualmente richiesta ad integrazione della istanza stessa.

La Commissione Edilizia Integrata formula i pareri sulla base della Relazione Illustrativa, prodotta dal Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico (Edilizia Privata), contenente le risultanze dell'istruttoria e dell'esame delle domande di autorizzazioni con particolare riferimento alla verifica della conformità degli interventi e delle opere proposte alle prescrizioni contenute nel vigente Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia, nonché agli accertamenti di compatibilità paesaggistica indicati all'art. 146, comma 5 del D. Lgs. 22/01/04, n. 42. La relazione illustrativa del Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico deve essere prodotta e sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Integrata, in uno alla documentazione prescritta e completa, entro il termine di venti giorni dalla data di ricezione al Protocollo Generale del Comune delle domande di autorizzazione, ovvero dalla data di deposito della documentazione ulteriore eventualmente richiesta ad integrazione.

Decorso il termine di sessanta giorni dalla presentazione delle istanze, senza esito da parte della Commissione Edilizia Integrata sulle domande di autorizzazione ex art. 146 e 159 del D. Lgs. 22.01.04, n. 42 e ss. mm. ed ii., il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di autorizzazione ed a redigere relazione scritta al Dirigente competente in materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità degli interventi e delle opere proposte alla previsione degli strumenti urbanistici, alla compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, alla congruità con i criteri di gestione dell'immobile dell'area nonché alla coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica del PTP Isola d'Ischia. Sulla base di tale relazione viene emesso il provvedimento di autorizzazione paesaggistica con riferimento alla relazione illustrativa del Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico (Edilizia Privata).

Inoltre, ai fini dell'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art.167 del Dec. Leg.vo n. 42 del 22.01.04, la predetta Commissione esprime parere sull'esistenza del danno arrecato al Paesaggio e di contrasto con rilevanti interessi Paesaggistici, ove necessario.

I pareri in materia ambientale sono autonomi rispetto a quelli di natura edilizia.

Di essi va redatto autonomo verbale.

ART. 44 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia Integrata è composta da:

- 1) Dirigente del Settore Tecnico o suo delegato, che la presiede;
- 2) Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico (Edilizia Privata);
- 3) n. 5 Membri elettivi esperti rispettivamente di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole e forestali, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative, legislazione beni culturali.
- 4) Nei casi previsti dall'art. 41 comma 2, la commissione come sopra composta sarà integrata dai Membri elettivi della Commissione Edilizia.

I Membri elettivi, secondo la delibera consiliare di cui al 1° comma del successivo art.45, sono scelti tra cittadini, anche non residenti, e non possono essere dipendenti o Amministratori del Comune e vanno rinnovati ogni tre anni e i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

ART. 45 – NOMINA E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

I Membri elettivi vengono nominati dal Sindaco sulla base delle designazioni formulate dal Consiglio Comunale con voto limitato espresso con le modalità stabilite dalla L.R. 10/82 per i membri esperti in materia ambientale.

I Membri elettivi durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Il Dirigente nomina, fra i membri elettivi, un vicepresidente che sostituisce il Presidente durante le adunanze nel caso in cui lo stesso si debba assentare obbligatoriamente.

Il Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico dispone che un funzionario dell'Area Edilizia Privata del Settore Tecnico eserciti le funzioni di Segretario verbalizzante e che un addetto alla 1^ Area del Settore Tecnico, a rotazione, svolga le funzioni di archivist.

In caso di assenza, la funzione di Segretario può essere svolta da un Membro della Commissione.

Ai Componenti della Commissione Edilizia Integrata, nonché al segretario ed all'archivist, di cui ai precedenti comma, spetta un gettone di presenza per ogni seduta oltre, per i soli Componenti della Commissione Edilizia Integrata, il rimborso delle eventuali spese di viaggio per i residenti in altri Comuni. L'importo del gettone in euro, è equiparato a quello spettante ai Consiglieri Comunali per la partecipazione alle sedute consiliari.

ART. 46 – CASI DI DECADENZA E DI INCOMPATIBILITA'

Motivo di decadenza della Commissione Edilizia Integrata è la mancata osservanza dei termini stabiliti al 3° comma dell'art. 43 del presente Regolamento.

La decadenza è dichiarata con decreto motivato del Sindaco, acquisita la relazione del Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora un Membro elettivo non possa presenziare alla seduta della Commissione Edilizia o Commissione Edilizia Integrata dovrà comunicare la sua assenza per iscritto al Presidente prima della riunione indicando i motivi giustificativi e di tanto deve essere dato atto nel verbale della seduta. Sono ritenuti validi solo motivi di forza maggiore.

Qualora un Membro elettivo risulti assente per tre sedute consecutive senza comunicare la sua assenza o per ingiustificato motivo, il Presidente ne proporrà la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed attiverà il procedimento per la relativa surroga.

Qualora un Membro elettivo risulti assente per sei sedute consecutive, ancorché in maniera giustificata, il Presidente ne proporrà la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed attiverà il procedimento per la relativa surroga.

I Membri nominati in sostituzione durano in carica fino alla scadenza dell'incarico collegiale della intera Commissione, secondo i termini stabiliti dal secondo comma del precedente art. 44.

Salvo che nel caso ed alle condizioni di cui al comma 4° del successivo art.47, i membri delle Commissioni Edilizia Integrata ed Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da loro firmato o che lo concerni direttamente in quanto proprietari dell'area o dell'immobile, di aree o immobili confinanti con quelli oggetto del progetto esaminato, di aree o immobili appartenenti a parenti (fino al quarto grado) o ad affini (fino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere.

L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione Edilizia Integrata e la Commissione Edilizia devono pronunciare la ricsuzione facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il membro ricsuato decade dalla carica.

Analoga sanzione colpisce il membro che partecipi senza avvertire dell'esistenza di cause di allontanamento che lo riguardino. In tal caso le deliberazioni devono essere annullate dal Presidente, appena conosciuto l'impedimento; ove sussistano elementi di reato il Presidente deve farne rapporto agli Organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali.

ART. 47 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia Integrata si riunisce in seduta ordinaria secondo un calendario stabilito dal Presidente e notificato ai Componenti, e in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno, oppure quando sia richiesto da almeno quattro membri.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà più uno dei membri elettivi della Commissione Edilizia Integrata e la metà più uno dei membri elettivi della Commissione Edilizia nei casi previsti dall'art. 41 del presente Regolamento.

I pareri sono resi a maggioranza di voti; in caso di parità di voti vale quello del Presidente.

La Commissione Edilizia Integrata può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti di opere in esame affinché illustrino i progetti presenti: questi non potranno comunque assistere alla votazione.

Delle decisioni della Commissione Edilizia Integrata viene redatto verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione Edilizia Integrata. I verbali delle adunanze saranno firmati dal Segretario e dai componenti della Commissione Edilizia Integrata presenti all'adunanza, ed i grafici oggetto dell'esame da almeno due membri.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione Integrata sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni, relazioni, etc. di progetto la dicitura "*Esaminato dalla commissione Edilizia Integrata nella seduta del..... con parere.....*".

Il Presidente della Commissione Edilizia Integrata dovrà apporre la sua firma sia sul parere sintetico trascritto sulla domanda che sotto la dicitura di cui sopra apposta sui disegni, relazioni, etc..

I processi verbali delle adunanze devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere espresso.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

Capo I – Ambiente urbano

ART.48 – DISPOSIZIONE GENERALE

Tutte le disposizioni del seguente Capo I – Ambiente urbano, del Titolo IV – Disposizioni sull'attività edilizia, vale a dire degli articoli 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 55 devono intendersi eseguibili nel rispetto di quanto previsto e stabilito dalle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico <<Isola d'Ischia>>, approvato con D.M. 08.02.1999.

ART. 49 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Tutti gli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico devono essere pavimentati in maniera tale da garantire idonee condizioni di accessibilità e di transito ai pedoni.

Le pavimentazioni stesse devono essere disposte in maniera tale da garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

La installazione di insegne e cartelli pubblicitari su tali spazi, oltre che ad essere soggetta alle disposizioni dettate dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento, è soggetta ad apposita autorizzazione che verrà rilasciata in base alla apposita disciplina che verrà dettata dall'Amministrazione Comunale.

Ad analoga disciplina soggiace la installazione di chioschi, edicole ed altre strutture a carattere temporaneo, oltre che alla disciplina della concessione di suolo pubblico.

ART. 50 – STRADE PRIVATE, MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI

E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo della Autorità Comunale anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione.

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.

I passi carrabili, quando non compresi nel permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma autorizzazione.

Essi devono essere progettati e realizzati in maniera tale da assicurare le condizioni di massima visibilità e sicurezza nel momento della immissione nel traffico stradale. L'accesso dalle strade ai garages interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antidrucciolevoli d'idoneo tracciato visibilità e sicurezza nel momento della immissione nel traffico stradale. L'accesso dalle strade ai garages e pendenza, dotati di scalinata o percorsi dentati per il transito di pedoni.

Nel rilascio della autorizzazione per i passi carrabili devono essere osservate le norme e le modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare, a proprie spese, il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico veicolare che vi si svolgerà.

Per quanto qui non disposto si applicano le norme del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento.

ART. 51 – RECINZIONI E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE

Nelle zone edificate ed edificabili i giardini, i parchi e le aree scoperte private in genere dovranno essere recintate lungo il confine con strade o spazi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del

Codice della Strada, con un muro o cancellata di tipo ed altezza approvata dalla Autorità Comunale, salvo che si intenda creare uno spazio libero, pubblico o privato ma soggetto ad uso pubblico. In tal caso la pavimentazione e le rifiniture del sito dovranno essere concordate con l'Autorità Comunale ed essere uniformate a quelle dei confinanti spazi pubblici.

Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

I locali accessori realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere installati sul lato prospiciente strade o spazi pubblici.

La superficie di pertinenza d'ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile, al fine di garantire un adeguato drenaggio. Nel caso di realizzazione di spazi scoperti di parcheggi, onde garantire il drenaggio, la pavimentazione dovrà essere eseguita mediante l'uso di pavimentazione drenante (ad es.: masselli del tipo forato).

Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

ART. 52 – DECORO DEGLI EDIFICI E MANUTENZIONE DEI PROSPETTI

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

In particolare, le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Le tubazioni telefoniche, elettriche, ed eventualmente quelle del gas non debbono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi che, nel rispetto delle norme di sicurezza previste per questi servizi a rete, siano tali da garantire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti e pertinenze in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quando riguarda l'estetica, il decoro e l'igiene dell'abitato.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o privati, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'Autorità Comunale ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari

lavori di ripristino, fissando un congruo termine, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

ART. 53 – CAMPIONATURE

E' facoltà delle Commissioni Edilizie di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ai fini della tutela paesistica ed ambientale - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

Sono ritenuti equivalenti ed intercambiabili senza titolo le tinte di bianco, rosa pallido, giallo paglierino. L'uso di ogni altra tinta deve essere preventivamente autorizzato.

ART. 54 – AGGETTI, SPORGENZE E INFISSI

E' ammessa la costruzione di piani a sbalzo solo nel caso in cui la larghezza della strada, su cui prospetta l'edificio, o la distanza fra le fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a ml.10,00.

Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, bow-windows, pensiline, gronde, insegne, insegne a bandiera, cartelloni pubblicitari, targhe luminose e similari, non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fino alla quota di m.0,80: nessuna sporgenza;
- nelle quote comprese fra m.0,80 e m.3,00: sporgenza massima m.0,05;
- nelle quote comprese fra m.3,00 e m.4,00: sporgenza massima m.0,25;
- oltre la quota di m.4,00: sporgenza massima m.1,20.

Quando non nuocciano al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'Autorità Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,10 e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m.2,10 dal suolo.

Tutti gli infissi, siano essi finestre, porte, ribalte, cancelli od inferriate, non possono essere aperti verso l'esterno (se ubicati a quota inferiore a m. 3,00) qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo motivate eccezioni dovute esclusivamente a ragioni di sicurezza (locali pubblici in genere). In quest'ultimo caso dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità del transito veicolare e pedonale. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati, oppure nelle soglie di apertura purché siano munite di inferriate a rete metallica

con maglia fitta. E' tassativamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato, mentre è consentito l'uso di quelli preverniciati.

Restano salve le disposizioni del Codice della Strada applicabili ai casi del presente articolo.

ART. 55 – DECORO E ARREDO URBANO

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di bibite, fiori, giornali, etc) le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale etc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo ed essere autorizzati dall'Autorità Comunale.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

L'autorizzazione potrà essere rifiutata quando si tratti di edifici di interesse storico-artistico-ambientale e lo sarà per gli immobili vincolati ai sensi del *D.Lgs. 22.01.2004, n.42*.

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od infissi pubblicitari deve esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, bacheche, vetrine di botteghe, cartelloni ed emblemi indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie ed attività artigianali è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione dell'Autorità Comunale.

La installazione di cartelli o iscrizioni pubblicitarie lungo le strade, quando non siano poggiati a muri di fabbricati esistenti, deve rispettare un distacco di m.3,00 dal confine stradale.

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

Dovrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambito architettonico o paesistico.

L'installazione dovrà permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione; in caso di riparazione o modifiche dei marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro spese e responsabilità la rimozione e la ricollocazione "in situ", con le modifiche resesi necessarie.

Ove non ottemperino, l'Autorità Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio con spese in danno.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune.

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

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

Per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, l'Autorità Comunale ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. Tale soluzione è obbligatoria per gli edifici con più di quattro alloggi. Qualora vi sia un tetto a falde, l'antenna va collocata sulla falda interna. Sono vietate le installazioni di antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le competenti Autorità.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse di carattere storico o ambientale anche di tipo antropico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e di altre Autorità eventualmente competenti.

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

Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I – Caratteristiche dei locali

ART. 56 – DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.25 per la prima persona e di mq.10 per ogni successiva persona.

I monocalci (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.28 se dotato di un solo posto-letto e di mq.38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ART. 57 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

In conformità al D.M. 5.7.1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della Legge 5.8.1978, n.457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le seguenti superfici minime, salvo quanto stabilito all'articolo precedente per gli alloggi monolocali:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq.14;
- tinello con cabina di cottura: mq 14;
- stanza da letto: mq 9 se ad un letto, mq 12 a due letti e mq.14 se con letto matrimoniale;
- cucine e portinerie: mq 9, con larghezza non inferiore a ml 1,80;
- bagni con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50, oppure con più di due apparecchi e vasca: mq.4,00, in entrambi i casi con larghezza non inferiore a ml.1,40.

Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nell'abitazione.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione non può essere inferiore a ml. 2,70, riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml. 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml. 2,10 (ml 2,40 se interrato su tre lati) con superficie minima di 3,20 ml x 5,50 ml. Qualora il garage sia interrato, la via d'accesso deve avere una pendenza non superiore al 20%. Per la corretta esecuzione dell'accesso si fa riferimento anche all'art. 50 del presente regolamento. Oltre alle porte d'accesso, che possono essere a battente ed a basculata, il garage deve prevedere anche feritoie per l'aerazione. Il pavimento deve essere in materiale impermeabile, con preferenza per il gres maiolicato, con esclusione del battuto di cemento. Per i casi previsti dalle vigenti norme in materia, è necessario acquisire il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Le cisterne interrate per riserva idrica devono avere la superficie utile e l'altezza interna non superiore rispettivamente a mq. 25,00 e mt. 2,20 e con l'estradosso di copertura ad una quota di almeno cm. 50 sottostante al piano di campagna e ad una distanza non inferiore a mt. 2,00 dal filo interno dei muri di contenimento o scarpate qualora la cisterna venga realizzata nel ripiano a quota superiore.

Le cisterne interrato o la integrazione delle preesistenti, fermo restando il requisito della superficie utile massima di mq. 25,00 devono rispondere anche ai seguenti requisiti:

- l'allocazione nei terreni non edificati deve rispettare il rapporto di 0,03 tra i mq della cisterna e i mq del lotto;
- l'allocazione nei terreni edificati è sottoposta al solo vincolo della superficie massima di mq. 25,00.

La richiesta del titolo deve essere accompagnata da autocertificazione, ai sensi di legge, di inesistenza di altre cisterne nel lotto considerato o di consistenza di quella preesistente.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello del terreno circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota della corrispondente sistemazione esterna, e l'altezza utile interna è di almeno ml. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto del livello del terreno circostante, non possono essere adibiti ad abitazioni. Altre destinazioni d'uso che comportino la permanenza, anche solo parzialmente o totalmente diurna di abitanti, è ammessa quando siano accertate i requisiti di prosciugamento degli ambienti e vi sia una altezza utile interna di almeno ml.2,40, nonché adeguate condizioni di aerazione, ottenute anche mediante appositi impianti tecnologici, nel rispetto e con le procedure previste dalle vigenti norme in materia di igiene del lavoro. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti tecnologici dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

E' consentita la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) nel rispetto degli indici e parametri fissati dallo strumento urbanistico vigente, purché la loro superficie non superi 2/3 (due terzi) della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalcato e a condizione che le altezze minime dei nuovi ambienti non siano inferiori a quelle fissate dal D.M. 05.07.1975, art.1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché al D.Lgs. 19.09.1994, n.626 e successive modificazioni ed integrazione, per le destinazioni d'uso non residenziali.

In deroga al comma precedente possono essere autorizzate altezze inferiori previo parere favorevole rispettivamente della ASL competente per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del Lavoro d'intesa con la ASL competenti nel caso di destinazione d'uso non residenziale, quando necessità aziendali lo rendano indispensabile e/o nel rispetto di quanto previsto dal D. M. della Sanità 09 giugno 1999 e dalla Legge Regionale n°15 del 28 novembre 2000.

E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di ml.1,80 tra estradosso del soppalco e l'intradosso dell'esistente struttura orizzontale superiore, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco stesso non sia inferiore a quella fissata ai sensi dei commi precedenti e relative deroghe.

Nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o altre norme di carattere ambientale impongano l'immodificabilità, va

osservata una distanza non inferiore a ml.1,00 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave della volta stessa.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dei comma a, b, c, d, dell'art. 31 della Legge n. 457/78 è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

ART. 58 – CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie, per nuove costruzioni, sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia: mq 3,50;
- gabinetti con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: mq 2,50.

La larghezza minima è fissata in ml 1,40 per le stanze da bagno ed in ml 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima utile interna è fissata in ml 2,40.

Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc. dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i portatori di handicap, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

ART. 59 – ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E SCALE

La larghezza delle porte d'accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.

Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml. 1,30.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedono dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con non più di due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

ART. 60 – ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi del D.P.R. 503/96 e ss. mm. ed ii. e dell'art.82(L) D. Lgs. 380/01 successive modificazioni, per consentire l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate, oltre che dal citato d. P. R., dalla L.9.1.1989, n.13, dal DM 14.6.1989, n.236.

ART. 61 – AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentono di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) cortili (laddove ammessi) regolamentari.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno 0,80 mq. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I gabinetti ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno 0,50 mq.. Laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondono nell'alloggio.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per quanto altro non previsto valgono le disposizioni del richiamato D.M. 5.7.1975 e l'eventuale Regolamento Locale di Igiene.

ART. 62 – EDIFICI RURALI

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975, n.153) e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato ai sensi di legge così come descritto al Censimento nazionale dell'Agricoltura 1982; quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano i caratteri di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e Camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Autorità Comunale può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel titolo abilitativo.

Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.

Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali, in materiali metallici di rame e zinco, escluso quelli di plastica o in fibrocemento.

Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di aerazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui agli articoli precedenti.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a ml. 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml. 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cementi e rivestite con

altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc.12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc.6 per capo di bestiame minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti, oppure depositati e conservati in casse di compostaggio. La cassa è realizzata con pali di castagno scortecciati e lasciati allo stato grezzo in modo da favorire una giunzione irregolare che consente la costante aerazione del materiale accumulato. Essa può essere installata unicamente nei terreni a destinazione agricola al fine di trattare i rifiuti organici, che in media rappresentano il 35% dei rifiuti prodotti. La cassa deve essere collocata in un luogo accessibile tutto l'anno (senza ristagni e fango invernale) e possibilmente in penombra, in modo che il materiale non sia essiccato d'estate, e sia riscaldato un poco dal sole d'inverno, in maniera da creare le condizioni per la produzione di un humus ottimale.

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato.

Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 50 da questi, dalle abitazioni, dalle pubbliche vie.

I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne.

Art. 63 – CORTILI E CAVEDI

In tutto il territorio del Comune qualunque spazio privato su cui si aprono finestre utili agli effetti della illuminazione ed aerazione dei locali sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente R.E.

I cortili devono essere di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che li circondano immaginando il confine con le altre proprietà, anche se non fabbricato, come se fosse fabbricato all'altezza di m.10.

I confini con spazi pubblici potranno essere considerati alti m.0,00.

In tutti i casi l'altezza delle pareti da conteggiarsi per il calcolo dei cortili sarà misurata a partire dal pavimento del cortile stesso.

Qualora uno spazio privato (quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia destinato esclusivamente ad illuminare gabinetti, locali cottura, vani di disimpegno, corridoi, scale, ecc., esso potrà avere una superficie minore di quella di cui al secondo comma del presente articolo, purché il lato minore non sia inferiore a ml.3,00 per costruzioni alte fino a ml.7,50, a ml.4,50 per costruzioni alte fino a ml.12,00, a ml.6,00 per costruzioni alte oltre i ml.12,00.

Sul suolo dei cortili potranno essere edificate opere minori quali *garage*, volumi tecnici, purché di altezza utile interna non superiore a ml.2,40, *nel rispetto del rapporto massimo di superficie coperta previsto nello strumento urbanistico vigente*.

Sezione II – Prescrizioni igienico-edilizie

ART. 64 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente - Leggi 10.5.1976, n.319, 24.12.1977, n.650, D.Lgs. 11.5.1999, n.152, Circolari del Ministero LL.PP. 29.12.1976, n.85, e 30.12.1977, n.140, - le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie;

- a) acque bianche: comprendono le acque piovane e quelle termali opportunamente trattate secondo le vigenti disposizioni;
- b) acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiute da imprese artigiane o commerciali;
- c) acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d) acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 65 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque bianche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Esse devono essere condotte al suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato di ispezione.

Le acque pluviali devono quindi essere immesse a cura e spese dei proprietari e secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio Tecnico nella fognatura comunale per le acque bianche.

Nel caso sia accertata l'impossibilità di tale collegamento, tali acque possono essere smaltite mediante adeguati pozzi perdenti, con assoluto e rigoroso divieto di immissioni in tali condutture di acque di diversa provenienza.

I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemate in modo tale da non riversare le acque piovane che vi cadono contro edifici adiacenti o su suolo pubblico o dentro aree di altri proprietari.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire con l'impegno di sifoni ispezionabili.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianti di fogne perdenti, salvo che si tratti di fabbricato lontano dalla rete fognaria, *per la cui disciplina si rinvia all'art.27 del D.Lgs. 11.05.1999, n.152*.

Le acque luride provenienti da apparecchi idrosanitari e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognante comunale.

I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone intercettatore e un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione.

Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.

Nella richiesta di titolo abilitativo edilizio, nonché di lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), debbono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa d'insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati solo previo parere del Responsabile del competente Servizio della ASL, purché conformi alla normativa vigente.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque bianche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti, di cui al precedente articolo, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dall'Autorità Comunale.

ART. 66 – RIFORNIMENTO IDRICO

Le unità immobiliari comprendenti i locali ove la permanenza delle persone é prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal competente ufficio provinciale, e l'uso deve essere consentito dal Responsabile del competente Servizio della ASL.

Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile.

ART. 67 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (vedi art. 216 e 217 del R.D. 27.7.1934, n.1265, il T. U. delle Leggi sanitarie e il D.M. 2.3.1987 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti alla prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree

destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali e devono, in ogni caso, essere tenuti lontano dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica del Responsabile del competente Servizio della ASL, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocimento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la legislazione vigente, possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Responsabile del competente Servizio della ASL per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Le disposizioni del presente art.67 si applicano in conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale e/o esecutivo.

ART. 68 – SALUBRITÀ DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee e superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate d'impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori ad 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 30 cm.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Sezione III – Sicurezza degli edifici

ART. 69 – NORME GENERALI DI SICUREZZA

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD. MM. 3.10.1978 e 9.1.1987, nonché dalla L.5.3.1990, n.46 e dal d. P. R. 6.12.1991, n.447, dall'art. 83 e seguenti del DPR 380/01 e ss. mm. ed ii. oltre che alla normativa tecnica vigente per l'edilizia in zona sismica.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti, secondo le disposizioni che interessano le singole tipologie, in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n. 547 e del successivo d. P. R. 26.5.1959, n. 689; nonché della legge 7.12.1984 n .818 e dei successivi D.M. 8.3.1985 e 25.3.1985 e successive modificazioni, della Legge 26.7.1965 n.966 e del successivo D. I. 27.9.1965, n. 1973, e del d. P. R. 13.5.1998, riguardante la sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.

ART. 70 – FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, ISOLAMENTI

I condotti di fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi, tutti gli impianti di riscaldamento, collettivi o singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e finiti con riferimento alle canne fumarie proprie del paesaggio locale. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie ecc. debbono essere poste sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile del competente Servizio della ASL idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. È altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli. Inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È normalmente vietato costruire canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi fabbricati devono essere applicate le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici, secondo le caratteristiche dei diversi impianti tecnologici. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, vanno adottati accorgimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

ART. 71 – STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, l'Autorità Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dell'intervento, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio con spese in danno.

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

Capo IV – Realizzazione degli interventi

Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere

ART. 72 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Non è consentito procedere all'inizio dei lavori delle opere assentite con denuncia di inizio attività o con permesso di costruire prima che siano state conseguite le Autorizzazioni previste da norme speciali, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.

Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n.42, è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.

Gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione devono essere adeguati alle norme dettate dalla legge 104/96 e d. P. R. 503/96.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui gli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n.547; alle tabelle A e B del d. P. R 26.5.1959, n.689 ed all'elenco di cui al DM 16.2.1982, modificato con DM 27.5.1985, nonché all'elenco di cui al DM 2.3.1987;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate le attività pericolose elencate nel D.I. 27.9.1965, n.1973, in riferimento alla disposizione di cui all'art. 4 della Legge 25.7.1965, n.966;

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt., o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, etc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza di gronda inferiore a 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno – Direzione Generale dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile – a norma dell'art. 28 della Legge 27.2.1941, n.1570 confermato con Legge 13.5.1961, n.469, e del D.M. 8.3.1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta – ai sensi della Legge 7.12.1984, n.818 – la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o da professionisti abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8.3.1985.

Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dalla L.9.1.1991, n.10, per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, nonché gli obblighi stabiliti dai D.M. 11.3.1988 e 16.1.1996, in relazione alla L.64/74, con particolare riferimento alle indagini geologiche e tecniche per la stabilità dei pendii naturali, delle scarpate, delle opere di contenimento e di fondazione, da eseguirsi nelle zone a rischio del Piano dell'Autorità di Bacino.

Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza della validità del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Quando invece si tratta di un'autorizzazione speciale o di un nulla-osta, la decorrenza di detti termini resta sospesa per il periodo intercorso tra la presentazione della relativa istanza e documentazione ed il conseguimento del provvedimento in termini positivi.

L'esecuzione dei lavori in assenza delle autorizzazioni speciali o degli adempimenti di cui al presente articolo equivale ad esecuzione di opere abusive e soggiace alle sanzioni previste per tali tipi di abusi.

ART. 73 – INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

a) depositare in cantiere il titolo abilitativo, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

c) depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;

d) comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

E' fatto obbligo comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato agibilità.

Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il titolare dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, all'Autorità Comunale che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo.

E' riconosciuta all'Autorità Comunale la facoltà di limitare o interdire la esecuzione di qualsiasi lavoro, anche in zone delimitate del territorio comunale, in corrispondenza di particolari periodi dell'anno (festività, ferragosto, periodo estivo, ecc.), allo scopo di evitare disagi alla cittadinanza. Tale facoltà deve essere esercitata mediante adozione di apposita e motivata ordinanza, notificata anche mediante affissione pubblica.

Il periodo della interruzione di cui al comma precedente non viene computato ai fini della decorrenza dei termini di cui al precedente art.29.

Le opere assentite devono essere eseguite nella loro integrità e conformità al progetto approvato, comprensive delle rifiniture esterne dell'edificio e delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali.

L'Autorità Comunale ha facoltà di disporre la esecuzione delle opere di rifinitura esterna con spese in danno, onde garantire il decoro e l'estetica cittadina.

ART. 74 – VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

Prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto il sopralluogo del tecnico comunale per la fissazione degli allineamenti e dei punti fissi con i capisaldi altimetrici necessari per le nuove costruzioni.

Il sopralluogo deve essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta e del suo esito deve essere redatto apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto anche dalla parte privata per presa d'atto.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica – laddove esistente – nel punto stabilito per l'allaccio.

Per la consegna dei punti fissi il titolare dell'atto abilitativo, o chi per esso, deve fornire il personale e gli attrezzi necessari e provvedere a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate degli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.

Se risultassero in luogo difformità tra le misure dichiarate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno, il titolo abilitativo sarà subito annullato dall'Autorità Comunale.

ART. 75 – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro e risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza il certificato di agibilità prevista dall'art. 221 del R.D. 27.7.1934, n.1265, come disciplinato dall'art. 4 del DPR 22.4.1994, n.425, come sostituito e regolamentato dagli artt. 24, 25 e 26 del D. Lgs. n. 380/01, salvo che il titolo abilitativo per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza della nuova licenza.

Il certificato di agibilità deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal proprietario o dal titolare, il quale denuncia l'ultimazione dei lavori.

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

- a) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali e della ASL;
- b) certificati di collaudo così come prescritti dalle Leggi 5.11.1971, n. 1086, e 7.12.1984, n.818, a seconda dei singoli edifici, ove dovuti;
- c) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove richiesto, ai sensi della L.5.3.1990, n.46 e del DPR 6.12.1991, n.447 e L. n° 10 del 09.01.91 e DPR 41 del 20.08.1993;
- d) dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

L'Amministrazione Comunale potrà fissare il giorno e l'ora della visita entro i trenta giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al richiedente, al titolare, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei lavori che hanno diritto ad intervenire o a farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento e nelle leggi sanitarie, l'Autorità Comunale rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro 30 giorni dalla data della domanda.

Per quant'altro si applicano le disposizioni dettate dal D. Lgs. n. 380/01.

Sezione II – Sicurezza dei cantieri

ART. 76 – FORMAZIONE DEI CANTIERI

L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'Autorità Comunale, previa apposita domanda.

La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione e delle sue caratteristiche, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento; nonché del suolo pubblico che s'intende recintare, se necessario, l'altezza della recinzione (non inferiore a ml 3,00) ed il periodo massimo di validità dell'autorizzazione richiesta.

I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali e siano compatibili con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati o di fari, collocati in ogni angolo, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

L'Autorità Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) estremi del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio di attività;
- b) cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio Civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.

Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

ART. 77 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo

pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.

In caso d'inadempienza, l'Autorità Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 78 – DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta dalle norme vigenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.

Ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Responsabile del competente Servizio della ASL;
- l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.

E' vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione dell'Autorità Comunale o dell'Ente proprietario.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta del Responsabile del competente Servizio della ASL.

In caso di violazione delle precedenti disposizioni, l'Autorità Comunale può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

ART. 79 – PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni.

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose l'Autorità Comunale ingiungerà al proprietario di prendere immediati provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifica le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Autorità Comunale, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata del Tecnico Comunale, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

ART. 80 – RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

L'Autorità Comunale, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

Sezione III – Conduzione dei lavori

ART. 81 – DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA

Nella demolizione di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di persone e cose.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Una volta a terra, debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.

E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a proprie spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica autorizzata nel rispetto del D. Lgs 22/97, nonché essere risistemato il terreno di sedime.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il

trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART. 82 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e per quanto tempo e le opere che si vogliono eseguire.

L'Autorità Comunale, fatta salva l'applicazione dei tributi relativi – ove dovuti –, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui è stata occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza delle circolazioni veicolare e pedonale.

La riconsegna dell'area all'Autorità Comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

L'eventuale risistemazione dell'area può essere eseguita dall'Autorità Comunale con spese in danno.

L'Autorità Comunale, sentita la Commissione Beni Ambientali e su conforme deliberazione della Giunta Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di aerazione, utili per fornire aerazione alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di manovra e di lavoro a condutture, canalizzazioni, reti di servizio. E' ammessa anche la installazione di pese pubbliche. Esse tuttavia richiedono autorizzazione comunale e devono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione posta in essere nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per

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

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

L'Autorità Comunale potrà, sentita la Commissione Beni Ambientali, su conforme deliberazione dell'Organo Comunale competente, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche, etc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente Regolamento Edilizio.

Il Concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone e alle cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 83 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico, storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma del D.Lgs. 22.01.2004, n.42. Il concessionario, il direttore e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 84 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio nei vecchi edifici debbono essere introdotte le migliorie che risulteranno indispensabili per l'agibilità degli alloggi secondo il giudizio del Responsabile del competente Servizio della ASL, con riferimento alla dotazione dei servizi igienici.

L'Autorità Comunale potrà, per motivi di pubblico interesse, sentita eventualmente la Commissione Beni Ambientali, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti in materia.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni del vigente Regolamento d'Igiene.

ART. 85 – FACOLTÀ DI DEROGA

Nei limiti e con le modalità prescritte dall'art. 16 della Legge 6.8.1967, n.765, e dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n.1357, è riconosciuta la facoltà di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, del vigente Piano Regolatore Generale.

E' anche consentita la deroga di cui al RDL 8.11.1938, n.1908, relativamente agli edifici destinati ad uso alberghiero.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e secondo il Regolamento Provinciale approvato con Deliberazione di Giunta n° 382 del 02.05.2002..

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 86 – NORMA TRANSITORIA PER GLI EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO

Per tutti gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi della L.28.2.1985, n°47, della L.23.12.1994, n°724, della L. n°326/03 e successive modifiche ed integrazioni, per le quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva è esclusa la possibilità di eseguire gli interventi previsti dal presente Regolamento, con le seguenti eccezioni:

- a) Per gli edifici che alla data di presentazione della istanza di condono erano ancora allo stato grezzo e non erano ancora utilizzati, sono ammessi interventi di consolidamento, adeguamento alla normativa

antisismica e impermeabilizzazione, atti alla sola conservazione planovolumetrica, esclusa ogni opera di rifinitura.

- b) Per gli edifici che alla data di presentazione della istanza di condono erano già ultimati ed utilizzati nella destinazione d'uso per cui era chiesto il condono, sono ammessi gli interventi manutentivi indispensabili a garantire la continuità della utilizzazione, e segnatamente quelli di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 19, 23, 26, 27, 37 e 45 della Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento.

Per quanto riguarda il requisito della agibilità, fermo restando che, ai sensi del D. Lgs. n. 380/01 e ss. mm. ii. , per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze, pur in assenza di un formale certificato di agibilità, qualora il titolare formuli richiesta di certificato di agibilità questo può essere rilasciato a titolo provvisorio, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art.4 del DPR 22.4.1994, n.425, con la precisazione che nella dichiarazione del direttore dei lavori, o altro tecnico incaricato, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti non pregiudica né condiziona l'esito delle istanze di condono. Esso è comunque escluso in tutti i casi di istanza rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla legge, nonché di opere eseguite in zone dove si verifica la insanabilità.

Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive oggetto di istanza di condono edilizio, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria. Laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

La disciplina ordinaria va anche applicata per le zone pertinenziali. L'esistenza di opere abusive non condiziona il rilascio di titoli abilitativi sulle dette zone.

ART. 87 -RIESAME DELLE ISTANZE DI CONDONO

Le istanze di condono edilizio, per le quali è intervenuto l'annullamento del decreto paesistico da parte della Soprintendenza per I Beni Ambientali, per mancanza del Piano di Dettaglio previsto dall'art. 19 del vigente Piano Paesistico Territoriale o per incompatibilità con lo stesso al momento dell'esame, possono essere riesaminate su richiesta della parte, purché le opere oggetto di condono edilizio siano compatibili col Piano di Dettaglio vigente al momento della richiesta.

ART. 88 – SANZIONI

Salve le sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento è sanzionata ai sensi dell'art.7 bis del D. Lgs n° 267 del 18.08.2000, come introdotto dall'art. 16 della L. n° 3 del 16.01.2003.

ART. 89 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.

Tutte le opere assentite a norma di disposizioni precedenti, ma non ancora iniziate alla predetta data di esecutività della delibera di C.C. di approvazione del presente Regolamento, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarsi, ove sussista contrasto tra le opere assentite e le disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

Con l'approvazione del presente Regolamento Edilizio tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio, si intendono abrogati.

ALLEGATO

Tabella illustrativa delle tipologie d'interventi e dei titoli abilitativi necessari per la loro esecuzione in base al Regolamento Edilizio.

Didascalia sigle

| |
|--|
| N.T. = NESSUN TITOLO |
| D.I.A. = DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' |
| A.P. = AUTORIZZAZIONE PAESISTICA |
| P.C. = PERMESSO DI COSTRUIRE |

Per gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D. Lgs. del 22.01.04, n. 42 e ss. mm. ed ii., rimane l'obbligo della richiesta del Nulla Osta della Competente Soprintendenza, così come resta salvo l'obbligo di altri Nulla Osta e/o autorizzazioni previste da altre legislazioni speciali.

La elencazione che segue non ha carattere esaustivo delle fattispecie ipotizzabili per ciascuna qualificazione.

| | INTERVENTI | TITOLI NECESSARI |
|----------|--|-------------------------|
| | MANUTENZIONE ORDINARIA | |
| 1 | Rifacimento e sostituzione con altro dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, cornicioni, scossaline, serramenti, ringhiere, intonaci e manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, tinteggiature (per i colori è ammessa la libera scelta tra le tinte di cui all'ultimo comma dell'art.53). | N.T. |
| 2 | Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti. | N.T. |
| 3 | Integrazione, sostituzione, riparazione e/o modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas, telefonico) che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi. | N.T. |
| 4 | Installazione di recinzione con rete metallica e paletti infissi al suolo fino a m 2,00 di altezza, comprese quelle per pollai e simili, senza fondazioni | N.T. |

| | | |
|----|---|----------------------|
| | continue. | |
| 5 | Realizzazione di fori ed installazione di griglie, di aerazione alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie, lapidi commemorative, nicchie per contatori, fori d'aerazione. | N.T. |
| 6 | Installazione di antenne di piccole dimensioni a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici. | N.T. |
| 7 | Sostituzione di canne fumarie di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti. | N.T. |
| 8 | Realizzazione a raso di griglie e botole di accesso ai locali interrati, prive di interferenze con spazi pubblici . | N.T. |
| 9 | Apertura e/o chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare, senza che ne derivi frazionamento in più unità. | N.T. |
| 10 | Realizzazione di arredi fissi e di piccole opere murarie, con creazione di nicchie, muretti di arredo all'interno delle singole unità immobiliari. | N.T. |
| 11 | Cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili nelle singole zone territoriali omogenee, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti. | N.T. |
| 12 | Installazione, all'interno degli ambienti, di strutture metalliche autoportanti di stoccaggio di merci organizzate anche su più livelli. | N.T. |
| 13 | Riparazione o sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, conservando caratteristiche, di sagoma, materiali e colore, come preesistenti. | N.T. |
| 14 | Installazione su balconi, terrazzi e cortili, di fioriere ornamentali. | N.T. |
| | MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | |
| 15 | Rifacimento e/o sostituzione anche totale di elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori, dei materiali, e dell'aspetto generale delle superfici dei prospetti. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 16 | Realizzazione di porticati e tettoie, queste ultime oltre i m 2,00 di sporgenza, nel rapporto di ¼ rispetto alla superficie coperta del fabbricato di cui è pertinenza. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 17 | Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture sia portanti (parti di muri verticali, solai intermedi, strutture di copertura), sia di tamponamento | D.I.A. – P.C. |

| | | |
|----|--|-----------------------|
| | (cantinelle), senza alcuna variazione planovolumetrica e dei prospetti, fino alla pedissequa ricostruzione nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio preesistente. | |
| 18 | realizzazione di torrino scala non visibile dalle pubbliche strade con altezza interna fino a m 2,40, priva di ogni ulteriore opera di sopralzo. | D.I.A. – P.C. |
| 19 | Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio. | D.I.A. – P.C. |
| 20 | Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio. | D.I.A.– P.C.- A.P. |
| 21 | Realizzazione di parapetti e installazione di ringhiere su balconi, terrazzi, lastrici solari e muri di recinzione fino a m 1,00 di altezza, secondo le prescrizioni del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio. | D.I.A. – P.C. |
| 22 | Ripristino filologico di elementi o parti strutturali degli edifici, anche eventualmente crollati o demoliti per cause naturali o accidentali, o per disposizione della Pubblica Autorità, ove ne sia possibile accertare l'effettiva consistenza, anche mediante ricerche da fonti documentarie, catastali, fotografiche, iconografiche, asseverate dal tecnico redattore del progetto. | D.I.A.– P.C.- A.P. |
| 23 | Opere interne alle singole unità immobiliari, che comportino anche riutilizzazione di porzioni prima destinate ad accessori e Snr, ma che rientrano nella volumetria computabile. | D.I.A. – P.C. |
| 24 | Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, di tramezzature o muri divisorii tra una o più unità immobiliari, anche con fusione in unica unità. | D.I.A. – P.C. |
| 25 | Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari. | D.I.A.– P.C.- A.P. |
| 26 | Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari all'interno di volumi esistenti. | D.I.A. – P.C. |
| 27 | Realizzazione e/o adeguamento di condotte fognarie ed impianti di depurazione completamente interrati di pertinenza di singoli fabbricati. | D.I.A. – P.C. |
| 28 | Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi idrici o cisterne interrate, come indicato | D.I.A. – P.C. |

| | | |
|----|---|------------------------|
| | all'art.57, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici o non visibili da pubbliche strade. | |
| 29 | Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi idrici o cisterne interrate, pannelli solari, canne fumarie, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici o visibili da pubbliche strade. | D.I.A.–P.C.- A.P. |
| 30 | Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici, o quando gli interventi non siano visibili da pubbliche strade. | D.I.A. – P.C. |
| 31 | Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali, interrati o non, nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici. | D.I.A.– P.C.- A.P.- |
| 32 | Realizzazione e/o modifica di recinzioni, muri di cinta, cancellate, passi carrai, oltre un metro di altezza. | D.I.A.– P.C.- A.P. |
| 33 | Realizzazione e/o modifica di recinzioni, cancellate, passi carrai fino ad 1,00 metro d'altezza, nonché muri di cinta alti fino a metri 1,00 con soprastante rete metallica o ringhiera, della massima trasparenza di pari altezza, all'interno della perimetrazione del centro abitato. | D.I.A.– P.C. |
| 34 | Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici. | D.I.A. –P.C. |
| 35 | Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, e cioè quando le stesse siano visibili da pubbliche strade. | D.I.A.– P.C.- A.P. |
| 36 | Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile. | D.I.A. –P.C. |
| 37 | Installazione di tende, realizzazione di tettoia esterna fino a metri 2,00 di larghezza. | D.I.A.–P.C. |
| 38 | Installazione temporanee e/o stagionali di manufatti, chioschi, tende, nonché di pergolati e gazebi. | P.C. –D.I.A. |
| 39 | Installazione temporanee di manufatti, chioschi, tende, nonché di pergolati e gazebo, quando occludono vedute e/o visuali panoramiche. | P.C.–D.I.A. A.P |

| | | |
|----|--|----------------------|
| 40 | Realizzazione di spazi pertinenziali di parcheggio pavimentato anche con copertura di tettoia aperta. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 41 | Realizzazione di spazi pertinenziali di parcheggio pavimentati con materiali o basolati tradizionali e di eventuali muretti di delimitazione fino ad un metro di altezza. | D.I.A. – P.C. |
| 42 | Realizzazione e/o modifica di vetrine espositive sui fronti esterni dei fabbricati. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 43 | Riparazione, sostituzione, ripristino di muri di contenimento nel medesimo sito, con le identiche dimensioni preesistenti e con uso degli stessi materiali. | D.I.A. – P.C. |
| 44 | Sostituzione, costruzione e ricostruzione di muri di contenimento, anche con modifiche del sito, delle dimensioni e dei materiali. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 45 | Realizzazione di intercapedini di isolamento, di larghezza massima di m.0,80, non emergenti dal livello del terreno. | D.I.A. – P.C. |
| 46 | Realizzazione e/o modifica di vespai di isolamento, nonché sottomurazioni e sottofondazioni. | D.I.A. – P.C. |
| 47 | Creazione di soppalchi interni non comportanti la formazione di nuovi ambienti autonomi, salvo che per i servizi igienici. | D.I.A. – P.C. |
| 48 | Realizzazione marciapiede su suolo privato circostante il fabbricato al fine di isolamento. | D.I.A. – P.C. |
| 49 | Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza di fabbricati, quali campi di calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie a raso, aree attrezzate per il gioco dei bambini, senza tribune, spogliatoi e copertura, con semplice recinzione. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 50 | Sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, con modifica delle caratteristiche, di sagoma, materiali e colore. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 51 | Installazione di antenne paraboliche, di canne fumarie, al servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici, quando le stesse siano visibili da pubbliche strade. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 52 | Cambio di destinazione d'uso con opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della autorizzazione, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio. | D.I.A.-P.C.- A.P. |
| 53 | Interventi finalizzati a demolire e rimuovere, anche in parte, fabbricati legittimamente preesistenti. | D.I.A.-P.C.- A.P. |

| | | |
|----------------------------------|--|----------------------|
| | | A.P. |
| 54 | Installazione di insegne, apparecchi pubblicitari, tabelle. | D.I.A.–P.C.- A.P. |
| 55 | Trivellazione di pozzi ed esecuzione di indagini geomeccaniche. Pavimentazioni circostanti il fabbricato. Realizzazioni di muretti nell'area di pertinenza del fabbricato, non superiori ad un metro di altezza eseguiti secondo le prescrizioni del Dirigente o del Responsabile del competente Ufficio. Aperture di vani porta e finestre, quando le stesse non siano eseguite sulle facciate prospicienti le pubbliche strade. | D.I.A. – P.C. |
| RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | | |
| 56 | Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), con variazione planovolumetrica, delle quote di impostazione dei solai e dei prospetti. | P.C.–D.I.A. A.P. |
| 57 | Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie, con modifica degli elementi tipologici, formali e strutturali, della sagoma, anche con modifica dell'area di sedime. | P.C.– A.P. |
| 58 | Incremento delle superfici utili e degli ambienti all'interno della volumetria esistente, ad eccezione dei casi di cui al precedente n.46, tenendo presente quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.6/4. | P.C. – A.P. |
| 59 | Interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari ed aumento del loro numero, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi. | P.C.–D.I.A. A.P. |
| 60 | Mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee. | P.C.–D.I.A A.P. |
| 61 | Mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale. | P.C.–D.I.A A.P. |
| 62 | Interventi comportanti la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle rispettive dimensioni. | P.C.– A.P. |

| | | |
|-----------|---|--------------------|
| | unità immobiliari, del loro numero e delle rispettive dimensioni. | |
| 63 | Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato. | P.C.– A.P. |
| | NUOVA EDIFICAZIONE | |
| 64 | Realizzazione di nuove costruzioni autonome, a qualsiasi uso siano destinate. | P.C.– A.P. |
| 65 | Realizzazione di garage interrati o fuori terra per la misura che supera i limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, in deroga alle norme di piano, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici. | P.C.– A.P. |
| 66 | Ampliamenti di fabbricati esistenti, sia in superficie che in altezza, al fine di conseguire nuova superficie utile o accessoria e nuovo volume. | P.C.– A.P. |
| 67 | Realizzazione di nuove strade pubbliche o private. | P.C.– A.P. |
| 68 | Realizzazione di spazi di parcheggio scoperto o garage che non siano legati da un rapporto di pertinenzialità con un edificio. | P.C.– A.P. |
| 69 | Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. | P.C.– A.P. |
| 70 | Installazione di nuovi chioschi o altre strutture ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione. | P.C.– A.P. |
| 71 | Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza o non di fabbricati, quali campi di calcio e calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie coperte, aree attrezzate per il gioco dei bambini, comportanti la realizzazione di strutture fuori terra, quali spogliatoi, coperture, locali vari. | P.C. – A.P. |
| 72 | Installazione di serre permanenti ad uso commerciale o produttivo. | P.C.– A.P. |

INDICE

TITOLO I – NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 – Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

pag. 1

Art. 2 – Osservanza del Regolamento Edilizio

pag. 1

| | |
|---|---------|
| Art. 3 – Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti | pag. 2 |
| TITOLO II – NORME PROCEDURALI | |
| Capo I – L’iniziativa | |
| <i>Sezione I – I soggetti</i> | |
| Art. 4 – I soggetti | pag. 2 |
| <i>Sezione II – Tipologie di interventi</i> | |
| Art. 5 – Disposizione generale | pag. 3 |
| Art. 6 – Definizione ed attuazione degli interventi | pag. 3 |
| <i>Sezione III – Modalità di intervento</i> | |
| Art. 7 – Modalità degli interventi | pag. 7 |
| Art. 8 – Facoltà di semplice comunicazione | pag. 8 |
| Art. 9 – Opere smontabili | pag. 8 |
| Art. 10 – Opere soggette ad autorizzazione | pag. 9 |
| Art. 11 – Depositi temporanei su aree scoperte | pag. 11 |
| Art. 12 – Opere soggette a permesso di costruire | pag. 12 |
| Art. 13 – Interventi urgenti | pag.14 |
| Art. 14 – Interventi non ultimati | pag.14 |
| <i>Sezione IV – Istanze e documentazioni richieste</i> | |
| Art. 15 – Comunicazione | pag.14 |
| Art. 16 – Denuncia di inizio di attività | pag.14 |
| Art. 17 – Domanda di autorizzazione edilizia | pag.15 |
| Art. 18 – Domanda di permesso di costruire | pag.16 |
| Art. 19 – Domanda di autorizzazione paesistica | pag.18 |
| Art. 20 – Domanda di piano di lottizzazione | pag.19 |
| Art. 21 – Disposizioni comuni | pag.19 |
| <i>Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione</i> | |
| Art. 22 – Utilizzazione dell’istituto dell’autocertificazione | pag.20 |
| Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo | |
| <i>Sezione I – Fase dell’avvio</i> | |
| Art. 23 – Attivazione dei procedimenti | pag.20 |
| <i>Sezione II - Istruttoria</i> | |
| Art. 24 – Istruttoria | pag.21 |
| Art. 25 – Esame delle commissioni | pag.22 |
| <i>Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale</i> | |
| Art. 26 – Autorizzazione paesistica | pag.22 |
| Art. 27 – Rilascio del permesso di costruire | pag.23 |
| Art. 28 – Forma e contenuto dei provvedimenti finali | pag.23 |
| Art. 29 – Carattere, pubblicità, durata, decadenza, rinnovo, annullamento | pag.24 |
| Art. 30 – Lottizzazioni | pag.25 |

| | |
|---|--------|
| Art. 31 – Contributo di costruzione | pag.25 |
| Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi | |
| <i>Sezione I – Conferenza dei servizi</i> | |
| Art. 32 – Conferenza dei servizi | pag.26 |
| <i>Sezione II – Sportello unico</i> | |
| Art. 33 – Sportello unico | pag.26 |
| <i>Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune</i> | |
| Art. 34 – Pareri preventivi | pag.27 |
| Capo IV – L’accesso ai documenti | |
| Art. 35 – Accesso ai documenti | pag.28 |
| Capo V – Vigilanza e sanzioni | |
| Art. 36 – Controllo e vigilanza nell’esecuzione dei lavori | pag.28 |
| Art. 37 – Sospensione dei lavori | pag.29 |
| Art. 38 – Adozione dei provvedimenti sanzionatori | pag.30 |
| Art. 39 – Annullamento di permesso di costruire | pag.31 |
| TITOLO III – IL RESPONSABILE DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA | |
| Capo I – Responsabile dell’attività edilizia – Commissione Edilizia | |
| <i>Sezione I – Attribuzioni, compiti, composizione e nomina</i> | |
| Art. 40 – Attribuzioni e compiti del Responsabile dell’attività edilizia | pag.31 |
| Art. 41 – Compiti della Commissione Edilizia | pag.32 |
| Art. 42 – Composizione della Commissione Edilizia | pag.32 |
| Capo II – Commissione Edilizia Integrata | |
| <i>Sezione I – Attribuzioni, composizione e nomina</i> | |
| Art. 43 – Commissione Edilizia Integrata | pag.33 |
| Art. 44 – Composizione della Commissione Edilizia Integrata | pag.34 |
| Art. 45 – Nomina e durata della Commissione Edilizia Integrata | pag.35 |
| Art. 46 – Casi di decadenza e di incompatibilità | pag.35 |
| Art. 47 – Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata | pag.36 |
| TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA | |
| Capo I – Ambiente urbano | |
| Art. 48 – Disposizione generale | pag.37 |
| Art. 49 – Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico | pag.37 |
| Art. 50 – Strade private, marciapiedi, passi carrabili | pag.38 |
| Art. 51 – Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte | pag.38 |
| Art. 52 – Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti | pag.39 |
| Art. 53 – Campionature | pag.39 |
| Art. 54 – Aggetti, sporgenze, infissi | pag.40 |

| | |
|---|---------|
| Art. 55 – Decoro ed arredo urbano | pag.40 |
| Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili | |
| <i>Sezione I – Caratteristiche dei locali</i> | |
| Art. 56 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi | pag.42 |
| Art. 57 – Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione | pag.42 |
| Art. 58 – Caratteristiche dei vani accessori e di servizio | pag.45 |
| Art. 59 – Accessibilità degli edifici e scale | pag.45 |
| Art. 60 – Accesso dei minorati fisici alle costruzioni | pag.45 |
| Art. 61 – Aerazione ed illuminazione dei locali | pag.46 |
| Art. 62 – Edifici rurali | pag.46 |
| Art. 63 – Cortili e cavedi | pag.48 |
| <i>Sezione II – Prescrizioni igienico-sanitarie</i> | |
| Art. 64 – Classificazione delle acque | pag.48 |
| Art. 65 – Modalità di scarico delle acque | pag.98 |
| Art. 66 – Rifornimento idrico | pag.50 |
| Art. 67 – Impianti per le lavorazioni insalubri | pag.50 |
| Art. 68 – Salubrità del terreno | pag.51 |
| <i>Sezione III – Sicurezza degli edifici</i> | |
| Art. 69 – Norme generali di sicurezza | pag.51 |
| Art. 70 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, isolamenti | pag.52 |
| Art. 71 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti | pag.53 |
| Capo IV – Realizzazione degli interventi | |
| <i>Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere</i> | |
| Art. 72 – Autorizzazioni speciali | pag.53 |
| Art. 73 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori | pag.54 |
| Art. 74 – Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi | pag.55 |
| Art. 75 – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità | pag.56 |
| <i>Sezione II – Sicurezza dei cantieri</i> | |
| Art. 76 – Formazione dei cantieri | pag.56 |
| Art. 77 – Rimozione delle recinzioni | pag.57 |
| Art. 78 – Disciplina generale dei cantieri | pag.57 |
| Art. 79 – Prevenzione degli infortuni | pag.58 |
| Art. 80 – Responsabilità dell'esecutore delle opere | pag.58 |
| <i>Sezione III – Conduzione dei lavori</i> | |
| Art. 81 – Demolizioni, scavi, materiali di risulta | pag. 59 |
| Art. 82 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico | pag. 59 |
| Art. 83 – Rinvenimenti e scoperte | pag. 61 |
| TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI | |
| Art. 84 – Adeguamento degli edifici esistenti | pag.61 |

| | |
|--|--------|
| Art. 85 – Facoltà di deroga | pag.61 |
| Art. 86 – Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio | pag.62 |
| Art. 87 – Riesame delle istanze di condono | pag.63 |
| Art. 88 – Sanzioni | pag.63 |
| Art. 89 – Applicazione del Regolamento Edilizio | pag.63 |
| | |
| Allegato – Tabella Illustrativa | pag.64 |
| | |
| Indice | pag.71 |