

Comune di Fossato Serralta

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento Edilizio

7

STUDIO TECNICO

Ing. Ferdinando Gabellini
Via Francesco Crispi 151
tel. - 0961 - 42552
88100 Catanzaro

Il Progettista

(Ing. Ferdinando Gabellini)

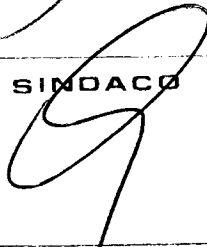
CATANZARO

ADOZIONE

IL SEGRETARIO



IL SINDACO



APPROVAZIONE

SI DICHIARA
CHE il progetto di P.R.G., di cui questo elaborato
è parte, è stato adottato dal Consiglio comunale
con atto n.17 del 27.3.1991
CHE lo stesso P.R.G. è stato depositato nella segreteria
comunale, per trenta giorni interi e consecuti-
vi, dal 27.5.1991 al 25.6.1991, a libera visione
del pubblico;
elaborato è stato posto a libera

I N D I C E

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuto ed applicazione del regolamento edilizio	pag.	1
Art. 2 - Definizioni	"	1
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	"	2
Art. 4 - Opere a concessione	"	6
Art. 5 - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	"	7
Art. 6 - Opere soggette ad autorizzazione	"	7
Art. 7 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	"	9
Art. 8 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	"	10
Art. 9 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi	"	10

CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 10 - Composizione della Commissione Edilizia	pag.	10
Art. 11 - Compiti della Commissione Edilizia	"	12
Art. 12 - Funzionamento della Commissione Edilizia	"	12

CAPITOLO III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

Art. 13 - Richiesta di concessione	pag.	13
Art. 14 - Documenti a corredo della domanda di concessione	"	14
Art. 15 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione	"	16
Art. 16 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione	"	17
Art. 17 - Istruttoria preliminare della domanda	"	17
Art. 18 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione	"	17
Art. 19 - Lavori eseguibili senza progetto	"	18
Art. 20 - Progetti di massima	"	18
Art. 21 - Rilascio delle concessioni	"	18
Art. 22 - Efficacia e validità della Concessione. Responsabilità	"	19
Art. 23 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	"	20
Art. 24 - Deroghe	"	21
Art. 25 - Modalità per le autorizzazioni	"	21
Art. 26 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni	"	21
Art. 27 - Varianti al progetto approvato	"	22
Art. 28 - Inizio dei lavori e formalità da esperire	"	22
Art. 29 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	"	23
Art. 30 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti	"	23
Art. 31 - Interruzione dei lavori	"	23
Art. 32 - Ultimazione del rustico dei lavori	"	24
Art. 33 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari	"	24

Art. 34 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità	pag.	24
--	------	----

CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 35 - Salubrità del terreno	pag.	25
Art. 36 - Isolamento dall'umidità	"	26
Art. 37 - Scarico delle acque	"	26
Art. 38 - Camini - Condotti di calore - Canne fumarie	"	26
Art. 39 - Piani seminterrati	"	27
Art. 40 - Piani interrati	"	27
Art. 41 - Sottotetti	"	27
Art. 42 - Locali integrativi per la residenza	"	27
Art. 43 - Norme comuni a tutti i piani abitabili	"	28

CAPITOLO V - PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 44 - Segnalazione, recinzione ed Illuminazione della zona dei lavori	pag.	28
Art. 45 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	"	29
Art. 46 - Responsabilità degli esecutori di opere	"	29
Art. 47 - Rimozione delle recinzioni	"	29

CAPITOLO VI - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 48 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag.	30
Art. 49 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	"	30
Art. 50 - Elementi aggettanti	"	30
Art. 51 - Grande convogliamento acque pluviali	"	31
Art. 52 - Spazi scoperti interni agli edifici	"	31
Art. 53 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	"	31
Art. 54 - Marciapiedi	"	32
Art. 55 - Recinzioni	"	32

CAPITOLO VII - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 56 - Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.	32
Art. 57 - Intonacature, coloriture e rivestimenti degli edifici	"	32
Art. 58 - Iscrizioni, insegne	"	33
Art. 59 - Numeri civici - Tabelle stradali, Servitù pubbliche speciali	"	33
Art. 60 - Costruzioni in zone archeologiche	"	33
Art. 61 - Opere relative a edifici aventi carattere artistico e storico	"	33
Art. 62 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	"	34
Art. 63 - Parcheggi	"	34

CAPITOLO VIII - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 64 - Fabbricati rurali	pag.	34
Art. 65 - Divieti	"	36

CAPITOLO IX - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 66 - Lottizzazioni	pag.	36
Art. 67 - Convenzione per le lottizzazioni	"	38
Art. 68 - Obblighi dei proprietari	"	38

CAPITOLO X - CONTROLLI E CAUZIONI

Art. 69 - Attività di vigilanza. Organo competente e modalità	pag.	39
Art. 70 - Provvedimenti	"	39
Art. 71 - Contravvenzioni	"	39
Art. 72 - Sanzioni amministrative	"	39
Art. 73 - Sanzioni penali	"	40
Art. 74 - Decadenza delle agevolazioni fiscali	"	40
Art. 75 - Divieto di allaccio ai pubblici servizi	"	40

CAPITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 76 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag.	40
Art. 77 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	41
Art. 78 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	"	41
Art. 79 - Opere già concesse o autorizzate	"	42
Art. 80 - Misure di salvaguardia	"	42
Art. 81 - Decadenza della Commissione Edilizia Comunale	"	42
Art. 82 - Norme abrogate	"	42

CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - *Contenuto ed applicazione del regolamento edilizio.*

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalla cartografia e norme di attuazione del P.R.G..

Art. 2 - *Definizioni.*

.1) Costruzione. Ai fini del presente regolamento, per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di qualsiasi altro materiale;
- qualsivoglia manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità inutilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

.2) Fronte. Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

.3) Ricostruzione. Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

.4) Ampliamento. Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

.5) Sopraelevazione. Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

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

.7) Ristrutturazione urbanistica. Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto 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.

.8) Restauro e risanamento conservativo. Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

.9) Manutenzione ordinaria. Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10) Manutenzione straordinaria. Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi).

11) Disposizione planovolumetrica degli edifici. La "disposizione planovolumetrica degli edifici", che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi.

.1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

.2) *IT - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha).*

Per "Indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

.3) *Sf - Superficie fondiaria (mq)*

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione primaria e per quella secondaria esclusivamente riferite agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

.4) *If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)*

Per "Indice di fabbricabilità fondiaria" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

.5) *Sm - Superficie minima del lotto (mq).*

Per superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

.6) *Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).*

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

.7) *Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).*

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

.8) *Rc - Rapporto di copertura (mq/mq).*

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando la superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

.9) *Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)*

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluso porticati.

10) *Su - Superficie utile (mq).*

Per "superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrate, i porticati per

la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

11) S_a - Superficie utile abitabile (mq).

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) Volume di un edificio - V (mc).

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume entroterra sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 60%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

13) H_f - Altezza delle fronti di un edificio (m.)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 60%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno. Se la falda è inclinata oltre i 45°, essa si considera parete verticale a tutti gli effetti.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli vo

lumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di due metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto i m. 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

14) H - Altezza della costruzione (m.)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f ; essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) D_f - Distanza tra le fronti (m.)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dai fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggino parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (clostrine, cavedi ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali accessori, quali: scale, corridoi, magazzini e depositi, servizi igienici etc..

16) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m.)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i porticati, e la linea di confine o il filo stradale.

È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 4,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, previo accordo da stipulare con regolare atto; con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

17) N - Numero dei piani.

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 42 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 44.

18) Lm - Lunghezza massima delle fronti.

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) - Spazi interni agli edifici.

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- b) Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;
- c) - Cavedio. Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

20) - Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 4 - Opere a concessione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) - nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) - demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) - ampliamenti e sopraelevazione come definiti al precedente art. 2;
- d) - opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 2;

- e) - installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, tettoie, concime ecc.;
- f) - costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) - realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) - esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione d'impianti di depurazione delle acque luride;
- i) - la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) - scavi e rinterrì e modificazione del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- m) - costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- n) - costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- o) - modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

Art. 5 - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo.

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente art. 4.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- a) - installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) - apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Art. 6 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario:

- A) - le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;

- b) - i lavori e le attività di cui appresso:
- .1 - la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
 - .2 - l'installazione di strutture trasferibili, precarie, confiabili;
 - .3 - tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni etc.;
 - .4 - i depositi di materiali su aree scoperte;
 - .5 - l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami;
 - .6 - l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - .7 - l'uso di acque o di scarichi pubblici;
 - .8 - la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - .9 - l'installazione di impianti su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica etc.);
 - 10 - la manutenzione ordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 2;
 - 11 - l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 12 - gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas etc.;
 - 13 - la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
 - 14 - lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
 - 15 - l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che non comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
 - 16 - il collocamento di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
 - 17 - l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
 - 18 - il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - 19 - il collocamento o la modifica di tende e tette aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
 - 20 - l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

21 - la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui alla lettera A) deve essere richieste accompagnate da un piano esecutivo convenzionato.

Le autorizzazioni di cui alla lettera B) sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

Art. 7 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 26 L. 28.2.1985 n. 47:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
- le tinteggiature interne, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
- l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
- la sostituzione e la manutenzione degli impianti di illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterni dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo;

b) lo spostamento di pareti o divisori interni, di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alla sagoma esterna ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) tutte le opere interne che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non arrechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui ai commi del presente articolo, il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie.

Art. 8 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriamente di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro breve tempo la richiesta di concessione di cui al successivo art. 13.

Art. 9 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente. Per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorata della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPITOLO II

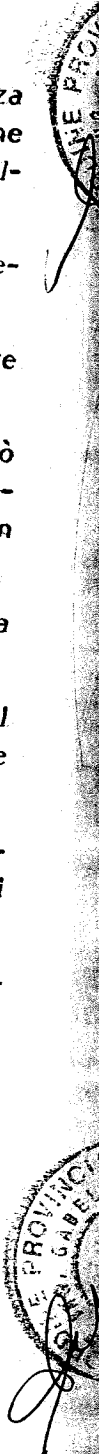
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 10 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia comunale è composta da:

A) - Membri di diritto

.1 - dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, che la presiede;



- ..2) - dal Medico designato dall'U.S.L.;
- ..3) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

B) - Membri elettivi

- ..4) da un minimo di due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale; il numero dei consiglieri comunali deve comunque essere sempre uguale sia per la maggioranza che per la minoranza;
- ..5) da un architetto o un ingegnere e da un geometra designati dal Consiglio comunale;
- ..6) dal Veterinario designato dall'U.S.L., che viene invitato quando vengono trattate pratiche inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- ..7) da un geologo designato dal Consiglio comunale;
- ..8) da un agronomo designato dal Consiglio comunale.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, con voto consultivo, il tecnico del Comune.

I membri elettivi restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

I membri elettivi della Commissione Edilizia possono assumere nel territorio comunale soltanto incarichi per opere od impianti pubblici.

Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

Il Presidente (Sindaco o Assessore delegato) nella sua qualità, ed ove risulti la decadenza, le dimissioni o la morte di un membro, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale, il quale procede, contestualmente, alla nomina del nuovo membro.

I commissari che hanno compiuto il periodo assegnato per la loro permanenza nella Commissione, continuano ad esercitare legittimamente le funzioni e restano, pertanto, in carica fino alla nomina dei loro successori.

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio di ogni biennio dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori del Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

Art. 11 - *Compiti della Commissione Edilizia*

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) - sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare ecc.;
- b) - sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) - sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) - sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;
- f) - sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 6 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) - sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- h) - sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) - sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma **delle leggi vigenti nazionali e regionali.**
- l) - sull'annullamento della Concessione edilizia.

Il parere della Commissione Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

Art. 12 - *Funzionamento della Commissione Edilizia*

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno dieci giorni.

Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 17, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

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

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 17.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione Edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo e di richiesta di integrazione, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

CAPITOLO III

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

Art. 13 - Richiesta di concessione.

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) - nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietario è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) - nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

- c) - nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) - nome, cognome, indirizzo e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tale indicazione e firma possono essere differite c.s.);
- e) - nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) - l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) - l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) - l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) - l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) - la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri fra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Art. 14 - Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) - **corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;**
- 2) - **planimetria catastale;**
- 3) - **planimetria in scala 1:500 estesa per un raggio di almeno 40 m. recante:**
 - a) **gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;**
 - b) **l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;**
 - c) **l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;**
 - d) **l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;**
 - e) **la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;**
 - f) **l'indicazione degli allacci per la rete idrica e fognante;**

- 4) - almeno due sezioni di sistemazione, quotate in scala 1:200 normali fra di loro e secondo le linee di maggiore pendenza, per una estensione a monte e a valle di almeno 40 m. e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 5) - piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, in scala 1:100;
- 6) - almeno una sezione verticale del fabbricato quotata, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, in scala 1:100;
- 7) - prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) - eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 9) - documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 10) - computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) - relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 12) - particolari quotati delle facciate in scala 1:20 comprendenti almeno un'intera campagna di fronte, con l'indicazione:
 - dei materiali di rivestimento;
 - dei materiali per le gronde, per lo zoccolo e per i contorni delle aperture di botteghe, porte, finestre.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede quelle numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra (a meno della documentazione fotografica) valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi di acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e

nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dai competenti uffici sanitari.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai relativi nulla-osta: Comando provinciale dei Vigili del Fuoco; Ispettorato provinciale dell'Agricoltura; Ispettorato dipartimentale delle Foreste; Sovrintendenza delle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24.7.1977, n. 616.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 6 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alla relativa domanda di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Art. 15 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 6, punto B), deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome e indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- a) - l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del P.R.G., le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) - l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) - planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) - almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) - relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da realizzare o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica etc.) e scarichi (acque meteoriche, nere etc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie e piazze);
- 4) - ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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

Art. 16 - *Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione*

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) - numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) - data del ricevimento della domanda stessa;
- c) - nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

Art. 17 - *Istruttoria preliminare della domanda*

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene, la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

Art. 18 - *Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione*

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 16.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente art. 6 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza

ai sensi delle norme legislative vigenti, dai seguenti organi:

- Ufficiale sanitario
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco se di competenza;
- Commissione Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art. 6 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale.

Art. 19 - Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 14 e 15 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggino spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

Art. 20 - Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 21 - Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

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

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

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con la prescrizione degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

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

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Art. 22 - Efficacia e validità della Concessione. Responsabilità.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Sindaco, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 23 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 360 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni della data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

- a) - sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) - il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;