



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

PROVINCIA DI CATANIA

Deliberazione n.

38

Del

12/07/2011

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione

L'anno duemilaundici addì Dodici del mese di Luglio
alle ore 20.30 e seg. nella Casa comunale e nella consueta sala delle adunanze del Comune. Convocato il Consiglio con avvisi, prot. n. 17965 del 01/07/2011, notificati ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs.29/10/55, n. 6, giustò referto del messo comunale, il medesimo si è riunito:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) TROVATO SEBASTIANO	X	
2) BERTOLO NICOLA ALFIO	X	
3) MOTTA IGNAZIO MARIA	X	
4) SCIACCA DARIO SEBASTIANO		X
5) TOSCANO GIUSEPPE	X	
6) RUSSO GIOVANNI	X	
7) GULLOTTO CESARE		X
8) SCUDERI GIANPIERO		X
9) FIORENZA SANDRA		X
10) IRACI SARERI LAURA	X	
11) BRANCATO ALFONSO F.SCO G.PPE		X
12) DI MAURO ANTONINO		X
13) TORRISI GIUSEPPE	X	
14) SAPIENZA CARMELO	X	
15) GUGLIELMINO ANTONINO LUCIANO	X	
16) CARBONE ANTONINO	X	
17) ALLEGRA SALVATORE	X	
18) OLIVERI MARCO	X	
19) ZAPPALÀ APOLLONIA	X	
20) CACCAMO ALFIO	X	
	Presenti	Assenti
	14	6

Dimostrazione della disponibilità dei fondi Bilancio
Competenze _____ Cod. _____ Cap. _____
Art. _____ Spese per _____

Somma stanziata € _____

Aggiunta per storni € _____
€ _____

Dedotta per storni € _____
€ _____

Impegni assunti € _____

Fondo disponibile € _____

Visto ed iscritto al n. _____ del
Cap. _____ Art. _____ nel partitario
uscita di competenza di € _____

Addì _____

Il sottoscritto, Responsabile del Servizio finanziario, a norma
dell'art. 13 L.R. 44/91 e art. 55 L. 142/90

ATTESTA

la copertura finanziaria della complessiva spesa di
€ _____

Il Responsabile

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il sig. _____ Motta Rag. Ignazio

Partecipa il Segretario _____ Scarcella Dott. Vincenzo

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i sig. ri
Zappalà - Carbone - Torrìsi

Sezione _____ ordinaria

La seduta è pubblica

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di deliberazione all'oggetto: "Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione";
- Sentite le dichiarazioni del Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Mario Santonocito e dei Consiglieri intervenuti per come riportate nel resoconto stenografico della seduta depositato presso il Servizio Delibere;
- Visti i Verbali della III^a Commissione Consiliare Permanente n. 14/2011 del 28/06/2011, n. 15/2011 del 30/06/2011, n. 16/2011 del 01/07/2011, n. 17/2011 del 05/07/2011 e n. 18/2011 del 07/07/2011;
- Visto l'emendamento proposto dai Consiglieri Torrisi ed altri " *Art. 67/bis – DECORO URBANO: contenitori per i rifiuti solidi urbani indifferenziati*", completo dei pareri favorevoli espressi, dal Segretario Generale e dal Dirigente del Settore Urbanistica, che viene approvato con ad unanimità di voti dai n. 14 Consiglieri presenti e votanti;
- Visto l'emendamento proposto dal Consigliere Trovato " *all'art. 3 comma 14 sub comma e) l'abbassamento dal 70% al 50%*", completo dei pareri favorevoli espressi dal Segretario Generale e dal Dirigente del Settore Urbanistica, che viene respinto con n. 2 voti favorevoli (Carbone, Trovato), n. 1 astenuti (Bertolo) e n. 11 contrari;
- Con n. 13 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Trovato) espressi con votazione palese peralzata di mano

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione all'oggetto: "Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione", composto di numero 98 articoli e integrato dall'emendamento proposto dai Consiglieri Torrisi ed altri " *Art. 67/bis – DECORO URBANO: contenitori per i rifiuti solidi urbani indifferenziati*", che allegato al presente deliberato ne costituisce parte integrante.



COMUNE DI S. GIOVANNI LA PUNTA

PROVINCIA DI CATANIA

FAX (095) 7410717

Cod. Fiscale 00453970873

SETTORE **URBANISTICA**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione.

ELENCO ALLEGATI PROPEDEUTICI:

ELENCO ALLEGATI che fanno parte integrante:

1) Proposta di revisione del Regolamento edilizio comunale

Il 13 giugno 2011

Il Dirigente del Settore Urbanistica

[Signature]

Da inserire nell'ordine del giorno _____

UFFICIO SEGRETERIA

Esaminata ed approvata dal Consiglio Comunale nell'adunanza del

Data 13/10/2011 con deliberazione n° 38 per come interpretate dall'emendamento proposto dai Consiglieri Torricelli ed altri

Il SEGRETARIO GENERALE *[Signature]*

CONTROLLI ED IMPEGNO DI SPESA
Trasmessa per l'esecuzione ai seguenti uffici:

L'UFFICIO DI SEGRETERIA
Li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:

[Favorevole]

Data 13/6/2011 IL RESPONSABILE *[Signature]*

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

NON E' DOVUTO PARERE

~~DI REGOLARITA' CONTABILE~~

Data 16/06/2011 IL RESPONSABILE *[Signature]*
IL SEGRETARIO COMUNALE

Su richiesta del Consiglio Comunale esprime parere favorevole ex art. 97 Dlgs 167/00 e s.m.i. sulla base dell' istruttoria del Dirigente dell' UTC. _____

Data 17/6/2011 IL SEGRETARIO COMUNALE *[Signature]*

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

SOMMA DA IMPIEGARE CON LA PRESENTE PROPOSTA

€ _____

SITUAZIONE FINANZIARIA DEL CAP. _____ ART. _____

COMP./RESIDUI _____ DENOMINAZIONE _____

Somma stanziata € _____

Variazioni in aumento € _____

Variazione in diminuzione € _____

Stanziamento aggiornato € _____

Somme già impegnate € _____

SOMMA DISPONIBILE € _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Data _____

Il Dirigente del Settore Urbanistica

VISTO il decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n°498 del 22 giugno 2005, concernente l'approvazione del Piano Regolatore Generale, delle Prescrizioni esecutive e del Regolamento Edilizio;

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art.9 del Testo Unico sulle espropriazioni, approvato con D.P.R. n°327 dell'8 giugno 2001 nel testo novellato dal D.Lgs. n°302 del 27 dicembre 2002, i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio hanno validità quinquennale, trascorsi i quali si rende problematica l'attuazione delle previsioni del P.R.G. sia per le attività pubbliche che per quelle private;

PRESO ATTO che, nella fattispecie, i vincoli imposti dal P.R.G. risultano decaduti in data 12 agosto 2010, in quanto risulta trascorso il termine quinquennale dalla data di efficacia del predetto strumento urbanistico, avvenuta in data 12 agosto 2005 con la pubblicazione sulla GURS del decreto di approvazione n°498/2005;

VISTO l'art.3, comma 3°, della legge regionale 30 aprile 1991 n°15 che prevede l'obbligo per i comuni dotati di piano regolatore generale di procedere alla formazione di un nuovo piano o alla revisione di quello esistente, entro diciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli;

PRESO ATTO, altresì, che il precitato art.3 della L.R.15/91 prescrive, ai successivi commi 4 e 5, che i comuni devono provvedere alla redazione o revisione degli strumenti urbanistici a mezzo dei propri uffici tecnici, e che solo in caso di comprovata inadeguatezza degli stessi uffici possono conferire incarichi a liberi professionisti;

VISTA la delibera della Giunta Comunale n°145 del 21 dicembre 2009 con la quale sono stati dettati gli indirizzi per la formazione e revisione dello strumento urbanistico vigente;

VISTO il provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistica prot. n° 803/UT del 26 maggio 2011 con la quale si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio del Piano e che sono in corso le procedure per la predisposizione degli atti propedeutici alla acquisizione delle direttive generali, previste dall'art. 3 della L.R. n.15/91, la cui formazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale, costituiscono atti propedeutici e preliminari obbligatori per pervenire alla successiva fase della stesura dello Schema di massima e del successivo progetto definitivo di P.R.G.;

PRESO ATTO che l'applicazione della nuova disciplina in materia edilizia ed urbanistica deve essere costantemente oggetto di monitoraggio, al fine di adeguare la normativa esistente alle modifiche legislative intervenute sulla materia edilizia, in particolare in materia paesaggistica e sul procedimento amministrativo, in maniera da rendere lo strumento normativo regolamentare sempre adeguato alle variazioni più recenti mantenendo lo strumento duttile e di semplice attuazione;

PRESO ATTO che, nelle more della revisione del P.R.G. e delle Prescrizioni Esecutive, risulta pertanto necessario ed urgente procedere alla revisione del Regolamento Edilizio apportando allo stesso alcune modifiche ed integrazioni normative;

VISTO il progetto di revisione del Regolamento Edilizio Comunale, predisposto in data 13 giugno 2011 dal settore urbanistica;

RILEVATO che il nuovo Regolamento Edilizio evidenzia in particolare:

- a) semplificazione normativa e procedurale anche tramite modulistica nel sito internet comunale;
- b) adeguamento delle norme alle recenti disposizioni sul procedimento amministrativo (L.R.5/2011) e sull'ottimizzazione del procedimento;
- c) disposizioni per una maggiore fruibilità dei piani sottotetto e dei piani interrati;
- d) adeguamento delle norme concernenti l'applicazione delle sanzioni amministrative;
- e) adeguamento della documentazione necessaria alla richiesta delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie;
- f) adeguamento delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici, con l'introduzione delle disposizioni relative al rendimento energetico degli edifici, dettate dal D.Lgs. n.192/2005, e dal D.Lgs. 311/2006;
- g) inserimento di norme per le strutture precarie;

VISTE:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale 27 dicembre 1978 n° 71;

- il testo unico dell'edilizia approvato col D.P.R. 380/2001;

PROPONE

Per i motivi espressi in narrativa:

- 1) Di adottare la revisione del regolamento edilizio, predisposto in data 13 giugno 2011 dal settore urbanistica;
- 2) Di procedere alle forme di pubblicità previste dall'art.3 della L.R. 71/78, mediante pubblicazione dell'avviso di adozione nella G.U.R.S., in un quotidiano locale, manifesti murali e nel sito internet;
- 3) Di applicare le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902, e successive modifiche, e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22, in quanto obbligatoria ai sensi dell'art.19 della L.R. 27 dicembre 1978 n°71, in pendenza dell'approvazione regionale del presente Regolamento Edilizio;
- 4) Di procedere alla pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio comunale per la durata di giorni trenta consecutivi.

Il Dirigente del Settore Urbanistica
(Ing. Mario Santonocito)

EVENTUALI ANNOTAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

11
10
11

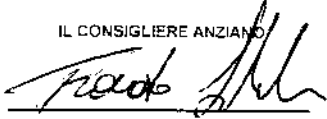
11
10
11

11

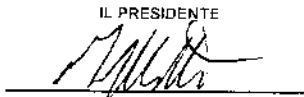
11
10
11

Redatto, letto, approvato e sottoscritto.

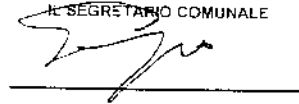
IL CONSIGLIERE ANZIANO



IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO COMUNALE



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO 21 AGO. 2011

- [] decorsi ³⁰ ~~10~~ giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1 L.R. 44/91)
[] essendo immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2 L.R. 44/91)

IL SEGRETARIO COMUNALE



08 SET. 2011

San Giovanni La Punta, li

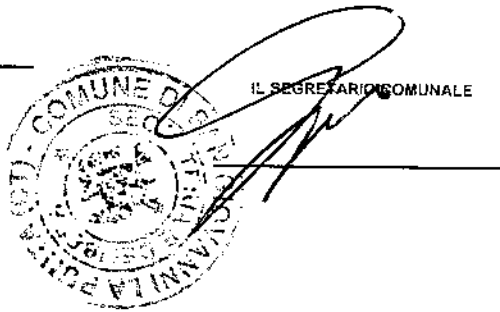
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario del Comune di San Giovanni La Punta certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio online dal 23 LUG. 2011 al 21 AGO. 2011. Certifica inoltre, che non risulta prodotta all'ufficio comunale alcuna opposizione contro la stessa deliberazione.

San Giovanni La Punta, li

26 OTT. 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE



C
n
P

D

TEL



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

**AL DIRIGENTE
RESPONSABILE DELL'UFFICIO PROTOCOLLO**

In riferimento alla delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 12/07/2011 all'oggetto: << Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione>>, si chiede di accertare se sono pervenuti reclami od opposizioni nel periodo intercorrente dal 23/07/2011 al 21/08/2011.

L'UFFICIO DELIBERE

IL SEGRETARIO GENERALE

SI ATTESTA

Che in ordine alla delibera di cui sopra, nel periodo dal 23/07/2011 al 21/08/2011, non sono pervenuti a questo Ufficio Protocollo reclami od opposizioni contro la predetta deliberazione.

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE UFFICIO PROTOCOLLO

Dalla Residenza Municipale, li 06 SET. 2011

Oggetto: Notifica pubblicazione atto in albo n.1498-2011

Mittente: "Comune di San Giovanni La Punta (CT)" <web@sglapunta.it>

Data: Wed, 7 Sep 2011 12:12:33 +0200

A: notifichealbopretorio@sglapunta.it

Comune di San Giovanni La Punta (CT)

Notifica di pubblicazione in Albo Pretorio On Line

Numero in albo 1498 anno 2011

Atto n. 38 del 12-07-2011

Oggetto: Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione

Data di inizio pubblicazione 23-07-2011 data di fine pubblicazione 21-08-2011

Classificazione:

Sezione: Affari generali

Categoria: Delibere di Consiglio

Ultima modifica in data: 2011-07-22 - 16:36:38

Il Responsabile del sito Web attesta che l'atto sopra indicato è stato pubblicato all'Albo Pretorio On Line con decorrenza dal 23-07-2011 al 21-08-2011.

Il Responsabile del sito Web
Istr. Amm. Antonio Macri

Il Segretario Generale
Dott. Vincenzo Scarcella



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

AL DIRIGENTE
RESPONSABILE DELL'UFFICIO PROTOCOLLO

In riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 12/07/2011 all'oggetto: <<Revisione del Regolamento Edilizio Comunale. Adozione>>, si chiede di accertare se nel periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio online, dal 23/07/2011 al 21/08/2011, sono pervenuti reclami od opposizioni.

UFFICIO DELIBERE

IL SEGRETARIO GENERALE

SI ATTESTA

Che in ordine alla delibera di cui sopra, nel periodo dal 23/07/2011 al 21/08/2011, non sono pervenuti a questo Ufficio Protocollo reclami od opposizioni contro la predetta deliberazione.

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE UFFICIO PROTOCOLLO

Dalla Residenza Municipale, li 06 OTT. 2011

COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

**PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

PROPOSTA DI REVISIONE

San Giovanni La Punta 13 giugno 2011

Il Dirigente del Settore Urbanistica
(Ing. ~~Mario Santonecito~~)



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione 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 prescrizioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2

Definizione degli interventi edilizi

- 1) **Costruzione:** qualsiasi opera edilizia, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) **Fronte:** proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne.
- 3) **Ricostruzione:** intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
- 4) **Ampliamento:** aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente per la realizzazione di uno spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione:** estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.
- 6) **Superfettazione:** qualsiasi opera edilizia che non risulti organica al sistema spaziale e figurativo dell'edificio.
- 7) **Manutenzione ordinaria:** ai sensi dell'art. 20, lett. a), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di manutenzione ordinaria sono *"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"*.

In particolare tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono da comprendere quelli relativi alle seguenti opere:

- a) opere di finitura:
 - tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale, riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei controsoffitti e degli infissi, all'interno degli edifici;
 - bonifica delle murature e dei vespai, ed ogni opera di risanamento, sostituzione o inserimento di elementi di impermeabilizzazione o coibentazione, tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
 - riparazione e rinnovo delle superfici esterne delle facciate, mediante la tinteggiatura e sostituzione di parti o il rifacimento degli intonaci, la riparazione dei paramenti esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
 - riparazione o rifacimento del manto di tegole di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.
- b) opere relative agli impianti tecnologici:
 - riparazione, sostituzione e integrazione di impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, ecc.;

- 8) **Manutenzione straordinaria:** ai sensi dell'art. 20, lett. b), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di manutenzione straordinaria sono *"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 comportino modifiche delle destinazioni d'uso"*.

Tali interventi non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono da comprendere quelli relativi alle seguenti opere:

- a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, e tramezzature.
- b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari;

E' comunque escluso, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi aumento dei volumi della costruzione, delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

- 9) **Restauro e risanamento conservativo:** ai sensi dell'art. 20, lett. c), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono *"quelli 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"*.

Tali interventi sono così distinti:

- a) **Restauro:** Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico generale o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Gli interventi di restauro, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua unità storico-culturale, devono salvaguardare le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi dei beni culturali ed ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino delle parti alterate quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
- 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di elementi strutturali dell'edificio, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti, con ripristino del manto di copertura originale.
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni.

- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.
- b) Risanamento conservativo: quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardarne le caratteristiche tipologiche originarie, nonché le eventuali peculiarità d'interesse storico, artistico, ambientale.

Detto intervento comprende:

- 1) la valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica dell'unità edilizia;
 - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- 3) il consolidamento, con eventuale sostituzione, di elementi strutturali dell'edificio, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti;
- 4) la modificazione o l'eliminazione di quegli elementi strutturali o di collegamento orizzontale e verticale non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di una riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) l'eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

- 10) **Ristrutturazione edilizia:** ai sensi dell'art. 20, lett. d), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *"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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*.

Ai sensi dell'art. 1, comma 6, della L. 21.12.2001 n. 443, tali interventi comprendono anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Inoltre, nell'ambito di tali interventi, ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ai sensi dell'art.1, comma 15 della L.R. del 6/2/2006 n°12 e del comma 15bis, introdotto dall'art.7 della L.R. 8/5/2007 n°13, negli interventi di demolizione e ricostruzione in sito il perimetro del nuovo edificio deve coincidere, anche in parte con quello preesistente; fermo restando il rapporto di copertura sul lotto ed il rispetto delle distanze, nonché dei vincoli di tutela paesaggistica ed ambientale e di quelli di destinazione d'uso previsti nello strumento urbanistico, solo nel caso di edifici esistenti in data antecedente alla legge 6/8/1967 n°765, ancorché in atto parzialmente demoliti.

Nel caso di edifici realizzati in data successiva alla predetta legge 765/67, ai sensi della circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n° 4174 del 07/08/2003, la ristrutturazione edilizia, intesa come demolizione e fedele ricostruzione, non può comportare la ricostruzione dell'edificio in altro sito, mentre nel caso di riposizionamento all'interno dello stesso lotto viene consentita, sempreché le modifiche rientrino nelle varianti non essenziali (art. 4 L.R. 37/85), salvo i casi di adeguamento a norme regolamentari per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

Inoltre, sono consentiti, nel rispetto di sagoma e volume, aumenti di superficie utile, i quali, comportando aumento del carico urbanistico, determinano la corresponsione del contributo concessorio nonché l'adeguamento dello standard relativo al parcheggio pertinenziale.

Nel caso di riposizionamento all'interno dello stesso lotto, ma al di fuori dei limiti di cui sopra, l'intervento si definisce come demolizione e nuova costruzione, per cui dovrà rispettare tutti i parametri urbanistici della zona.

Nel caso di ristrutturazioni, come sopra intese, di edifici in sanatoria, i parametri da rispettare sono quelli che hanno definito l'oggetto del condono e quindi, ubicazione, volumetria, sagoma, superficie e destinazione d'uso, ad eccezione di quest'ultima ove rientri fra le destinazioni d'uso ammesse nella zona.

- 11) **Ristrutturazione urbanistica:** ai sensi dell'art. 20, lett. e), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono "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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi".

ART. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

- 1) **St - Superficie territoriale** (ha)
E' la superficie di una zona interessata da un intervento urbanistico esecutivo, in attuazione dello strumento urbanistico generale.
- 2) **i.f.t. - Indice di fabbricabilità territoriale** (m³/ha)
E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.
- 3) **Sm - Superficie minima di intervento** (ha)
E' la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.
- 4) **Lm - Superficie minima del lotto** (m²)
E' la superficie minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.
- 5) **Sf - Superficie fondiaria** (m²)
E' la superficie dell'area compresa in una determinata zona omogenea, utilizzabile ai fini edificatori, misurata in proiezione orizzontale ed al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.
Essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile e/o coperta e delle aree scoperte di pertinenza della costruzione.
- 6) **Sc - Superficie coperta di un edificio** (m²)
E' la superficie risultante dall'involuppo delle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle sole parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.
- 7) **Rc - Rapporto di copertura** (m²/m²)
E' il rapporto tra la sommatoria delle superfici coperte dei vari edifici esistenti sul lotto e la superficie fondiaria.
- 8) **Su - Superficie utile abitabile** (m²)
E' 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.
- 9) **Snr - Superficie non residenziale** (m²)
E' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Tali superfici riguardano:
 - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;

- b) autorimesse singole o collettive, comprese le corsie di manovra coperte;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

10) **H - Altezza di un edificio (m)**

E' la distanza verticale, misurata sui diversi fronti di un edificio, tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto, esclusa quella dei piani interrati, interessata dalla facciata che si considera) e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo di copertura, o per gli edifici con copertura a tetto, dalla più alta delle seguenti:

- a) estradosso del solaio di calpestio del sottotetto;
- b) linea di bordo superiore della gronda del tetto.

Nel caso in cui manchi il solaio di calpestio del sottotetto l'altezza si misura alla linea di intersezione fra il piano di facciata ed il piano di estradosso della copertura al finito.

L'altezza delle pareti di un edificio va intesa in senso assoluto e, in tutti i fronti dell'edificio, non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti.

Per la determinazione dell'altezza non vengono computate l'altezza dei volumi tecnici e delle opere aventi carattere pertinenziale ed accessorio (di cui al successivo punto 11) ed il dislivello determinato dalle rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, purché dette rampe siano contenute nei limiti strettamente indispensabili.

11) **V - Volume di un edificio (m³)**

E' il volume fuori terra della costruzione.

Esso 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, o per l'altezza media nel caso di sottotetti abitabili misurata tra le quote del pavimento e gli estradossi dei solai di copertura.

Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato che non fuoriesce dal terreno secondo la sistemazione prevista dal progetto.

A tal fine se si indica con:

l_j : la lunghezza del singolo tratto di parete esterna del piano seminterrato, compreso tra il piano di estradosso del solaio superiore ed il piano di sistemazione esterna del terreno;

h_j : l'altezza media di l_j ;

l'altezza del piano seminterrato, da considerare nel calcolo del volume, si ottiene dalla seguente media ponderata:

$$H = \frac{\sum_{j=1, \dots, n} l_j \times h_j}{\sum_{j=1, \dots, n} l_j}$$

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i "volumi tecnici", intendendo per questi ultimi "i volumi 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, vani scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione".

Inoltre sono esclusi dal computo del volume dell'edificio le opere aventi carattere pertinenziale ed accessorio come ad esempio portici, tettoie, pensiline, gazebi, nonché i sottotetti non abitabili di cui all'art.46.

12) **i.f.f. - Indice di fabbricabilità fondiaria (m³/m²)**

E' il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria.

13) **Dc - Distanza tra costruzioni (m)**

E' la distanza tra i punti più vicini delle proiezioni sul piano orizzontale di due costruzioni, non in aderenza tra loro, calcolata secondo il concetto geometrico di "distanza tra punti", pari alla lunghezza del segmento che li unisce.

Ai fini del calcolo della distanza non si considerano i balconi aperti, le pensiline e simili,

nonché i pilastri di sostegno di portici o scale esterne od ascensori e le pareti dei sottotetti non abitabili.

E' stabilito il minimo assoluto in relazione alle diverse zone territoriali omogenee.

14) **D - Distanza dai confini (m)**

E' la distanza tra la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta di una costruzione e la linea di confine del lotto edificabile, proiettata sullo stesso piano, calcolata secondo il concetto geometrico di "distanza tra punti", pari alla lunghezza del segmento che li unisce.

Ai fini del calcolo della distanza non si considerano i balconi aperti, le pensiline e simili, nonché i pilastri di sostegno di portici o scale esterne e le pareti dei sottotetti non abitabili, fermo restando il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Ai fini della distanza costituisce linea di confine il ciglio stradale secondo l'allineamento previsto nello strumento urbanistico, nonché la linea che individua le zone di piano regolatore con destinazione diversa da quella in cui ricade l'intervento ed, in particolare, le aree destinate a pubblici servizi, anche se di proprietà privata all'atto della presentazione del progetto edilizio.

È stabilito un minimo assoluto per le diverse zone territoriali omogenee.

15) **Df - Distanza tra pareti finestrate (m)**

E' la distanza tra le proiezioni verticali di una parete finestrata e la parete di un edificio antistante misurata lungo la retta normale alle aperture.

La distanza tra pareti finestrate va considerata anche in relazione alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (come definiti al successivo punto 17), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Ai fini del calcolo della distanza non si considerano i balconi aperti, le pensiline e simili, nonché i pilastri di sostegno di portici o scale esterne ad esclusione delle pareti dei sottotetti non abitabili, fermo restando il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

16) **N - Numero dei piani (n)**

E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto, se abitabile.

17) **Spazi interni ed esterni agli edifici**

Sono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare detti spazi interni sono così distinti:

a) Patio: E' 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. 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

b) Cortile: E' uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/4 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 10,00;

c) Chiostrina: E' uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4,00;

d) Cavedio: E' 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 sulla quale non si aprono luci o finestre;

e) Portici: I porticati posti ad esclusivo servizio delle costruzioni edilizie devono essere realizzati in aderenza ai fabbricati e potranno avere una superficie coperta non superiore al 70% di quella del fabbricato principale;

18) **Indice di piantumazione (n/ha)**

E' il numero di piante di alto fusto eventualmente prescritto per ogni ettaro di superficie nelle

singole zone omogenee, con l'eventuale specificazione delle essenze.

ART. 4

Classificazione delle opere edilizie

Le opere edilizie, ai fini della loro esecuzione, sono così classificate:

- a) opere soggette a concessione edilizia;
- b) opere soggette ad autorizzazione edilizia;
- c) opere soggette a preventiva comunicazione;
- d) opere eseguibili senza alcuna formalità;
- f) opere eseguibili, in alternativa, in base a denuncia di inizio attività.

ART. 5

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Dirigente del servizio.

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 metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d) opere di ristrutturazione (come definite al precedente art. 2);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- 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;
- i) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- l) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, villaggi turistici e simili;
- m) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti, discariche;
- n) opere di recupero a fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della L.R. 16.4.2003 n. 4.

ART. 6

Opere soggette ad autorizzazione

Conformemente all'art. 5 della L.R. 10.8.1985 n. 37, come modificato dall'art. 5 della L.R. 15.5.1986 n. 26, è subordinata ad autorizzazione edilizia l'esecuzione delle seguenti opere:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria (come definiti al precedente art. 2) con esclusione delle opere interne di cui all'art. 9 della L.R. n. 37/85 ed all'art. 20 della L.R. 16.4.2003 n. 4, sempre che queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 490 del 29.10.1999;
- 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (come definiti al precedente art. 2);
- 3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
In questa categoria sono da comprendere:
 - a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio portici, tettoie, piscine ad uso

- domestico ecc.;
- b) impianti in edifici esistenti come ad esempio scale di sicurezza, impianti di ascensori e montacarichi, impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per lo smaltimento delle acque reflue, opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89) che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ecc.;
 - c) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 4) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
In questa categoria sono da comprendere:
- a) costruzioni di tipo prefabbricato e di modeste dimensioni, quali chioschi, edicole, servizi igienici pubblici, cabine telefoniche. Enel, gas, etc. macchine per la distribuzione di fototessere, sanitari e simili;
 - b) modesti manufatti al servizio dell'agricoltura, quali piccoli depositi per attrezzi agricoli, piccoli silos, apiari e simili;
 - c) installazione, a tempo indeterminato, di strutture trasferibili, precarie, di tipo pneumatico o presso statico, nonché di tendoni o similari;
 - d) installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori, limitatamente ai manufatti necessari per la distribuzione di carburante e di modeste attività complementari (lavaggio autoveicoli, servizi igienici per il pubblico, deposito materiali), sempre che siano autorizzati dagli Organi competenti secondo le leggi vigenti;
- 5) opere edilizie per consentire l'occupazione di suolo (pubblico o privato) mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- 6) demolizioni;
- 7) escavazione di pozzi e realizzazione di strutture ad essi connesse;
- 8) costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici;
In questa categoria sono da comprendere:
- a) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
 - b) apertura e modifica di accessi a fondi privati su strada o area pubblica;
- 9) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 10) scavi e rinterri che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- 11) variazione della destinazione d'uso degli edifici (art.10 della L.R. 37/85), se consentita dalle norme di piano regolatore, previo congruaggio del contributo di concessione, se dovuto;
- 12) costruzione e modificazioni di edicole, tombe e monumenti funerari;
- 13) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 14) realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 della L. 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni;
- 15) realizzazione di antenne e/o impianti ricetrasmittenti per la telefonia mobile;

ART. 7

Opere soggette a preventiva comunicazione

Conformemente all'art. 9 della L.R. 10.8.1985 n. 37, non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che *“non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n°*

1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive”.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Tra le opere di cui sopra è ammessa l'eliminazione di pareti interne che determina la fusione di unità immobiliari attigue aventi la stessa destinazione d'uso.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 490 del 29.10.1999.

Le opere, sia pure asseverabili, ma che interessano parti strutturali, sono soggette alle vigenti disposizioni sismiche nazionali e regionali.

Inoltre, conformemente all'art. 20, comma 1, della L.R. 16.4.2003 n. 4, nel testo modificato dall'art.12 comma 1° della L.R. 15/2006, “non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze non superiori a mq. 50, di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo”.

Si precisa che la norma in questione concerne soltanto la “chiusura” di detti spazi e non anche la “copertura” che dovrà essere già stata realizzata in precedenza nel rispetto delle norme urbanistiche del P.R.G..

Nei casi di cui all'art. 9 della L.R. 37/85 o dell'art.20 della L.R. 4/03, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve darne comunicazione al Sindaco, predisposta su apposito modello comunale rinvenibile sul sito internet, presentando in allegato:

- a) una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme urbanistiche e delle norme in materia di smaltimento dei materiali provenienti dalle demolizioni, nonché di quelle igienico sanitarie vigenti, con allegato elaborato grafico indicante le opere da eseguire;
- b) parere della Soprintendenza ai beni Culturali ed Ambientali;
- c) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile;
- d) eventuale nulla-osta dei VV. FF.;
- e) versamento alla Tesoreria Comunale di euro cinquanta per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria (art.20 L.R. 4/03), ovvero di euro venticinque per la chiusura di verande o balconi (art.9 L.R. 37/85).

Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

Le disposizioni di cui sopra si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

ART. 8

Opere eseguibili senza alcuna formalità

Conformemente all'art. 6 della L.R. 10.8.1985 n. 37 non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a preventiva comunicazione le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria (come definiti al precedente art. 2);
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzioni di serre, intese realizzate con struttura portante in ferro, legno o muratura, le cui pareti e il tetto siano del tipo trasparenti;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole.
- l) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- m) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- n) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- o) baracche ed impianti di cantiere;
- p) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, di tipo pneumatico o presso statico, nonché di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività;
- q) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli, materiali edili o merci in genere;
- r) collocamento, rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte, tende, siti o aggettanti su spazio pubblico;
- s) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto e dell'energia elettrica, del gas, ecc., da parte di privati.

ART. 9

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

In casi eccezionali, potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie, di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati e di presentare sollecitamente la relativa richiesta di concessione o autorizzazione.

ART. 10

Opere eseguibili, in alternativa, in base a denuncia di inizio attività

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 26.3.2002 n. 2, trova applicazione nel territorio della Regione Siciliana l'art. 1, comma 6, della L. 21.12.2001 n. 443, che così recita: ..

In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

- a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398;
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni

necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-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. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione 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;*
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.*

Gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, sono i seguenti:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;*
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni.*
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*

ART. 10 bis

Deroghe per il contenimento dei consumi energetici

Ai sensi della L.R. 22/4/2005 n°4 vengono disposte deroghe ai parametri urbanistici concernenti maggiori spessori delle murature e altezze nelle costruzioni.

Per favorire il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, nel territorio della Regione non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato, della superficie coperta complessiva, delle altezze, nonché ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10; nonché ai fini del calcolo della superficie a parcheggio ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrata e modificata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122:

- a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;*
- b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;*
- c) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dai regolamenti edilizi comunali, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.*

Le disposizioni predette non costituiscono deroga alle norme sulle distanze minime, sia in rapporto al confine che agli altri edifici.

Si precisa che le maggiori altezze interne di cui alla lettera c) dovranno essere finalizzate esclusivamente alla creazione di intercapedini per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

ART. 10 ter

Concessioni in deroga

Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dall'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, il Dirigente del settore urbanistica, previa deliberazione del Consiglio comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Non sono derogabili, invece, le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.

La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di urbanistica concertata, previsti dall'art. 11 della L. 241/90, da realizzare con finanziamento pubblico.

ART. 10 quater

Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali.

Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.

In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei Comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

ART. 10 quinquies

Strutture precarie

Si definiscono di seguito in sintesi le principali condizioni determinanti la precarietà, che devono essere tutte verificate, così come deducibile dalla normativa vigente:

- Il manufatto non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10, comma 1, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- Il manufatto deve avere caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc.) da consentire la facile asportabilità.

L'inizio dei lavori è subordinato alla acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, rilasciata da parte della Soprintendenza ai BB.AA.

Per dette strutture non si applica la disciplina delle distanze previste nelle varie z.t.o. a condizione che:

- rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti o sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;

- non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, e non modificano le caratteristiche dei locali per l'abitabilità o agibilità previste dall'art. 45 del presente REC;

- non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;

- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada.

A) ARREDO DA GIARDINO

Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, barbecue di piccole dimensioni (max 2 mq), pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.

Tali opere non necessitano di alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 del D.P.R. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



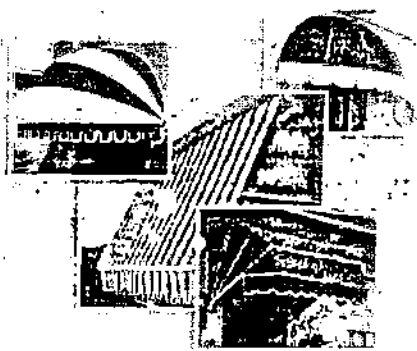
B) TENDE SOLARI RETRAIBILI

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile.

Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola.

Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

Tali opere non necessitano di alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 del D.P.R. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



C) GAZEBI E PERGOLATI

Con i termini "gazebo" e "pergolati" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili.

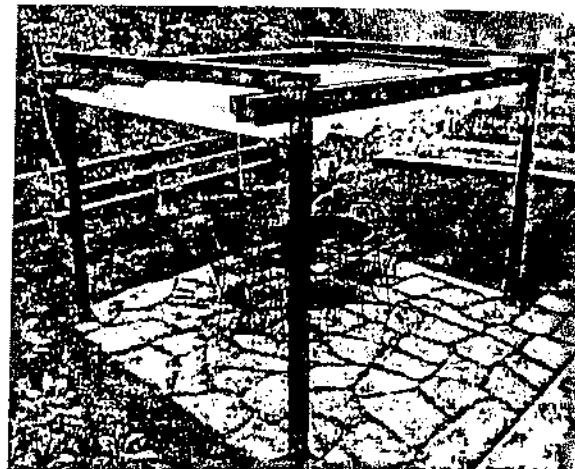
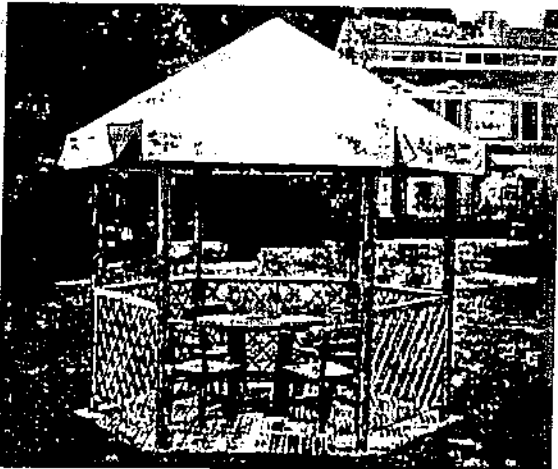
Sia gli elementi portanti che gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.

Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate.

Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 20 ed un'altezza massima di metri 2,70.

Tali opere non necessitano di alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 del D.P.R. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



D) BOX AUTO

Si intendono le strutture realizzate con telaio in metallo o legno, centinate con tela impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 13 ed un'altezza massima di metri 2,70.

Tali opere non necessitano di alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 del D.P.R. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



E) MINI COSTRUZIONI PREFABBRICATE IN LEGNO

Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls.

Sono fissate dimensioni massime inderogabili pari a metri quadri 9,00 di superficie lorda e altezza massima al colmo di metri 2,50.

La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata, tegole canadesi o similari. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento.

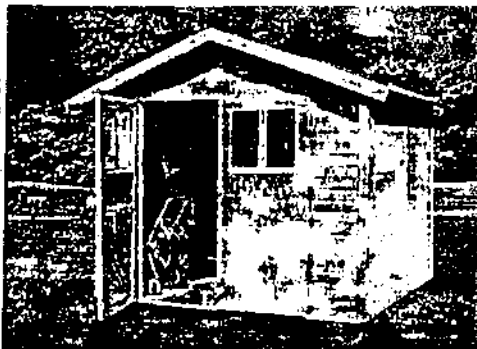
Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà e di metri 3 dalle costruzioni esistenti.

Non è ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.

Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermo sanitario).

Tali installazioni di prefabbricati sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale.

Tali opere non necessitano di alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 del D.P.R. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



F) TETTOIE

Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata, tegole canadesi o similari nonché con copertura in laterizio o cemento.

Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, con funzione generica di riparo.

Rientrano nella presente classificazione i ricoveri di automezzi.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 50 ed un'altezza media di metri 2,70.

Tali opere necessitano del rilascio dell'autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10.8.1985 n. 37. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



G) STRUTTURE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI

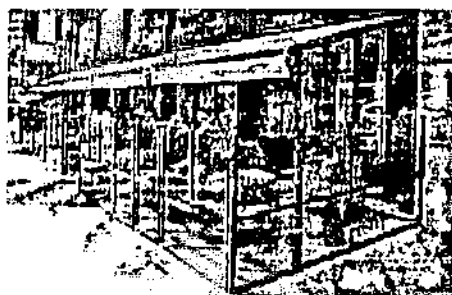
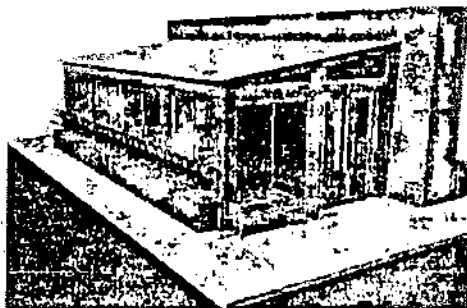
Si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

Sono costituiti da:

- 1) tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti;
- 2) strutture precarie coperte che dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche :
 - a) struttura di sostegno in materiali leggeri (metallo, legno o pvc) con montanti sottili;
 - b) Tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura.
 - c) Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari.
 - d) Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche.
 - e) Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro;
 - f) Non sono ammesse coperture cieche nel caso di aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura. La copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana.
 - g) Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante.

L'installazione di detti manufatti è in ogni caso limitata al periodo di esercizio dell'attività; in caso di cessazione dell'attività la struttura andrà pertanto rimossa.

Tali opere necessitano del rilascio dell'autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10.8.1985 n. 37. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.



CAPITOLO II

Commissione urbanistico-edilizia
ART.11; ART.12 e ART.13
Abrogati dalla LR 5/2011

ART. 13 bis

Certificato di destinazione urbanistica

Definizione.

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'art.18 della legge 28/2/1985 n°47, della indica ogni vincolo e prescrizione riguardante l'area o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti. Il certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona ed ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistico - territoriale, previsti da normative statali, regionali e comunali.

Richiesta

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, predisposta sulla base di appositi facsimile elaborati dall'Amministrazione comunale, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza nonché di eventuali edifici ivi ricadenti, nonché l'interesse o titolo che giustifichi la richiesta stessa.

Rilascio

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato agli aventi titolo entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Il certificato viene rilasciato a seguito di istanza in bollo con allegata la seguente documentazione:

- attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
- dichiarazione di notorietà, attestante l'inesistenza o l'esistenza di fabbricati ricadenti nelle particelle richieste e se le stesse sono state edificate con regolare concessione edilizia e/o e sono state presentate domande di condono edilizio (specificare gli estremi degli atti);
- fotocopia documento di riconoscimento;
- documentazione attestante il titolo abilitante della richiesta, nel caso in cui il richiedente non risulti proprietario, comproprietario o non avente alcun titolo reale.

CAPITOLO III
PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 14

Domanda di concessione

La domanda per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 5, redatta in carta da bollo e secondo il modello predisposto dal Comune, deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e deve indicare:

- 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 proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) iscritto al rispettivo albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico) iscritto al rispettivo albo professionale (tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio della concessione);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore (tale indicazione può essere differita alla comunicazione dell'inizio dei lavori);
- e) nel caso di lavori che si dichiarano di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 2) 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 inadempimento, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 3) 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;
- 4) la documentazione attestante la qualità di proprietario o avente titolo da parte del titolare dell'istanza (proprietario, usufruttuario, beneficiario di occupazione d'urgenza, superficiario, assegnatario di terre incolte, titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, concessionario di miniere o di beni demaniali, titolare del diritto reale di abitazione, concessionario a norma dell'undicesimo comma dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865, assegnatario di alloggi per l'edilizia economica e popolare, proprietario o affittuario coltivatore diretto di cui all'art. 14 della Legge 11.2.1971 n. 11, titolare di servitù, enfiteuta, titolare in base a negozio giuridico fra vivi o per causa di morte, ecc., imprenditore agricolo a titolo principale, etc.).

ART. 15

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) Documentazione da produrre in unica copia:

1. Titolo di proprietà o documentazione che attesti il titolo a richiedere la concessione edilizia, in copia autentica;
2. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, a firma del proprietario, nel caso di interventi su edifici esistenti, che attesti:

- gli estremi dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità, nel caso di immobile costruito in base a regolare licenza o concessione edilizia;
 - l'esistenza o meno di domanda di concessione in sanatoria, in itinere o già definita, presentata ai sensi della L.n. 47/85, della L.n. 724/94 della L.n. 326/03, con l'indicazione dei relativi estremi per l'individuazione;
 - l'inesistenza di provvedimenti sanzionatori o repressivi di abusi edilizi e che l'immobile non ha subito modifiche o interventi tali da richiedere il preventivo rilascio di provvedimenti autorizzativi;
3. Perizia giurata attestante l'epoca di realizzazione (antecedente all'anno 1942, nel caso di immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato di cui alla L. 765/67, o all'anno 1967, nel caso di edifici ricadenti all'esterno del predetto perimetro), la natura e la consistenza dell'immobile esistente, con particolare riferimento alla tipologia ed alle dimensioni delle murature interne ed esterne, dei solai e delle volte, la superficie coperta, l'altezza ed il volume (a mezzo di elaborati grafici in scala adeguata), nonché con allegata dettagliata documentazione comprovante l'epoca di realizzazione dell'edificio (atti di compravendita e similari che possano comprovare la preesistenza dell'immobile), planimetrie catastali e documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa;
 4. Documentazione attestante l'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie relative al lotto nel caso di interventi ricadenti nell'ambito di piani di lottizzazione o di altri piani attuativi;
 5. Scheda tecnica dell'intervento, redatta secondo il modello predisposto dal competente Ufficio comunale, riportante tutti i dati urbanistici dell'intervento, gli indici ed i parametri edilizi in progetto, confrontati con quelli ammissibili secondo gli strumenti urbanistici generali e/o attuativi vigenti e/o adottati;
 6. Parere igienico sanitario reso dall'Azienda sanitaria provinciale competente per territorio, su apposito modello comunale, completo degli allegati progettuali debitamente vistati; ai sensi dell'art.96 della L.R. 12/5/2010 n°11, il parere igienico-sanitario è sostituito da un'autocertificazione di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero che la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico- discrezionali; per le opere da realizzarsi mediante denuncia di inizio attività, il parere relativo alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, di competenza delle Aziende sanitarie provinciali, è sostituito da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e che non siano in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
 7. Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. per interventi su aree c/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
 8. Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
 9. Eventuali altri pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento;
 10. Calcolo della superficie complessiva dell'edificio, ai sensi del D.M. 10.5.1977, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;
 11. Computo metrico estimativo dell'intervento, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione (solo per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, nonché per immobili destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali ai sensi dell'art. 10, comma 2, della L. n. 10/77, come sostituito dall'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001);

12. Attestazione dei versamenti effettuati relativi agli oneri concessori dovuti o eventualmente regolarizzati per ritardato pagamento di precedenti concessioni edilizie (*solo per istanze di concessione in variante*);
 13. Perizia giurata del Direttore Lavori che quantifichi le opere da realizzare a completamento e le opere già eseguite, indicando le relative percentuali di incidenza rispetto al totale (*solo per interventi di completamento*);
 14. Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o immobile oggetto di intervento, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa;
- B) Documentazione da produrre in duplice copia, oltre che su supporto digitale:
1. Corografia con:
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente e/o adottato in scala 1:2.000, riportanti l'esatta ubicazione dell'area e/o immobile oggetto dell'intervento;
 - Stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione dell'area e/o immobile oggetto di intervento;
 2. Planimetria quotata della zona, in scala non inferiore a 1:500, sufficientemente estesa, dalla quale risulti:
 - a) l'ubicazione ed estensione dell'area e/o immobile oggetto di intervento;
 - b) la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti;
 - c) le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
 - e) le zone di distacco a protezione di nastri stradali;
 - f) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
 - g) le opere di urbanizzazione primaria esistenti ed i relativi punti di allaccio;
 - h) l'individuazione del lotto nel piano di lottizzazione o in altro strumento attuativo di cui faccia eventualmente parte;
 - i) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 3. Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200, riportante:
 - a) la sistemazione dell'area non edificata, corredata da profili significativi (*ante e post operam*) estesi al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti;
 - b) le quote altimetriche dell'area relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno *post operam*, riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto ed il calcolo delle relative superfici;
 - d) l'indicazione del tipo di recinzione e dei passi carrabili;
 4. Piante quotate dei singoli piani in scala non inferiore a 1:100 compresi quelli interrati, e delle coperture, con l'indicazione delle strutture portanti, dei volumi tecnici, della destinazione dei singoli locali, delle superfici utili, del rapporto tra dette superfici e le superfici aero-illuminanti, delle dimensioni dei percorsi e del posizionamento dei sanitari;
 5. Almeno due sezioni verticali in scala non inferiore a 1:100, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, dell'altezza totale prevista e di quella prescritta, che riportino anche i distacchi dai fabbricati confinanti e l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
 6. Tutti i prospetti esterni in scala non inferiore a 1:100 con le quote dei piani e delle coperture, riferite alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, e con l'indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna;
 7. Elaborato grafico riportante il computo analitico delle superfici sia del terreno che del fabbricato e dei volumi di progetto e la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
 8. Relazione generale illustrante:
 - a) i dati generali di progetto;

- b) la rispondenza dell'intervento proposto alle norme urbanistiche cui fa riferimento;
 - c) le caratteristiche tipologiche dell'opera (tipo edilizio, destinazione d'uso, piani ecc.);
 - d) le caratteristiche costruttive (materiali e tecniche previste nelle strutture portanti, negli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, nelle coperture, negli impianti);
 - e) le caratteristiche morfologiche (aspetti compositivi, particolari costruttivi, materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati);
9. Relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare, corredata da uno studio idrogeologico, nelle aree non servite da pubblica fognatura, che accerti le condizioni di compatibilità del sistema di smaltimento dei reflui previsto; gli elaborati dovranno contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 4.2.1977;
 10. Dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13, come sostituito dall'art. 77 del D.P.R. n. 380/2001, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.06.1989, n. 236, che descrivano le soluzioni progettuali e le opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche e gli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici previsti a tale scopo;
 11. Elaborati relativi alle reti tecnologiche (fognante, idrica, elettrica, telefonica, del gas, ecc.) eventualmente da realizzare a servizio della nuova costruzione, che indichino i punti di allacciamento alle reti esistenti;
 12. Studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento, sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato, sia riguardo ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione
 13. Progetto delle opere e relazione tecnica in materia di contenimento dei consumi energetici, ai sensi degli artt. 26 e 28 della legge 9.1.1991 n. 10, come sostituito dagli artt. 123 e 125 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni di cui al D.Lgs. 192/05 e D.Lgs. 311/06 o qualora venga accertato dal progettista, solo per le opere di ristrutturazione edilizia, dichiarazione di quest'ultimo attestante che le opere in oggetto non rientrano fra le opere di cui all'ambito di intervento previsto all'art. 3 del D.Lgs. 192/05.
 14. Progetto degli impianti elencati nell'art. 5 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di impianti all'interno di edifici, o in alternativa dichiarazione del progettista che attesti non essere necessario il deposito del progetto degli impianti, in quanto gli stessi non rientrano fra quelli elencati nel suddetto art. 5.

C) Documentazione da produrre in duplice copia, oltre che su supporto digitale, solo per i seguenti interventi:

- a) Interventi di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione, restauro, demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti:
 1. Relazione illustrativa delle metodologie di intervento, delle possibilità di recupero dei materiali, delle tecniche da impiegarsi per il restauro, il risanamento, il consolidamento o la sostituzione degli elementi costruttivi esistenti;
 2. Elaborato grafico riportante con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere;
 3. Rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, e le sezioni più indicative;
 4. Perizia giurata attestante l'epoca di realizzazione (antecedente all'anno 1942 o all'anno 1967), la natura e la consistenza dell'immobile esistente, con particolare riferimento alla tipologia ed alle dimensioni delle murature interne ed esterne, dei solai e delle volte, la superficie coperta, l'altezza ed il volume (a mezzo di elaborati grafici in scala adeguata),

nonché con allegata dettagliata documentazione comprovante l'epoca di realizzazione dell'edificio (atti di compravendita e similari che possano comprovare la preesistenza dell'immobile), planimetrie catastali e documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa.

b) Interventi in zona agricola:

1. Relazione tecnica agronomica con l'indicazione dei dati relativi all'azienda agricola, al tipo di conduzione, alla manodopera impiegata, all'ordinamento colturale praticato, al fine di giustificare l'intervento in funzione delle esigenze del fondo;
2. Idonea documentazione atta a dimostrare la qualifica abilitante alla richiesta di concessione;

D) Interventi per attività produttive, sportive e ricreative e per servizi commerciali polifunzionali:

1. Relazione che illustri le attività cui è destinato l'immobile e le lavorazioni previste;
2. Idonea documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L. 26.10.1995 n. 447;

E) Varianti a precedenti concessioni:

1. Relazione ed elaborati che evidenzino in particolare la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto all'originaria concessione.

F) Concessioni con obbligo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione:

1. Schema di convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo comunale, corredato di tutti gli allegati nella stessa previsti.

ART. 16

Istruttoria delle domande di concessione

All'atto della presentazione della domanda, il Dirigente responsabile del Servizio rilascia la certificazione di ricevimento, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, comunicando contestualmente il Responsabile del procedimento, ai sensi della L.R. 30.4.1991 n. 10.

La suddetta certificazione è trasmessa al richiedente con una nota di accompagnamento che lo informa delle procedure che saranno seguite per il rilascio della concessione edilizia, nonché delle eventuali responsabilità dei soggetti che concorrono a determinare l'applicazione delle disposizioni relative alla formazione del silenzio assenso.

Dalla data della suddetta certificazione decorrono i termini di cui all'art. 2 della L.R. n. 17/94.

La prima fase istruttoria dell'istanza concerne esclusivamente il controllo della completezza della documentazione ad essa allegata. Il Responsabile del procedimento la effettua utilizzando un apposito modello, nel quale è già riportata tutta la documentazione occorrente ai sensi del presente Regolamento Edilizio e della specifica normativa cui è soggetto l'intervento, nonché i pareri, autorizzazioni e/o nulla osta di competenza di altri Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, che dovranno essere prodotti a corredo della domanda.

Nel caso di richiesta di integrazioni documentali viene assegnato al richiedente un termine massimo di 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica, avvertendo che in caso di inadempienza la stessa sarà proposta per il diniego.

Acquisita l'intera documentazione a corredo dell'istanza il Responsabile del procedimento verifica la rispondenza del progetto alla vigente normativa cui esso è soggetto, utilizzando a tal scopo un'apposita scheda di istruzione, che è stata precompilata dal progettista.

Il responsabile del procedimento, ordinariamente entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione richiesta dall'Ufficio od autonomamente trasmessa dal richiedente, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola al Dirigente del Settore Urbanistica per l'espressione del parere di competenza, che dovrà essere reso nei successivi 30 giorni.

ART. 17

Autorizzazioni, pareri o nulla osta di altre amministrazioni

Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di

competenza di amministrazioni diverse da quella comunale (parere igienico sanitario, nulla osta Soprintendenza BB.CC.AA., parere Vigili del Fuoco, autorizzazioni ANAS ed altri), le cui procedure sono disciplinate dal comma 9 dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, devono essere richiesti ed ottenuti a cura del titolare della domanda e fanno parte integrante della documentazione da produrre a corredo della stessa.

Ai fini dell'applicazione delle procedure di cui all'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, riportate nel precedente art. 16, il termine di 45 giorni ivi previsto per l'inoltro al Dirigente del Settore Urbanistica della proposta di provvedimento decorre dalla data di integrazione delle suddette autorizzazioni, pareri o nulla osta.

Inoltre nel caso in cui le autorizzazioni, pareri o nulla osta vengono rilasciati dall'amministrazione competente favorevolmente, ma con prescrizioni che comportano una modifica del progetto, il titolare dell'istanza è tenuto a produrre nuovi elaborati di progetto opportunamente modificati.

In tal caso i termini di cui all'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17 decorrono dalla data di integrazione dei nuovi elaborati.

ART. 18

Rilascio della Concessione

Il responsabile del procedimento, entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento.

Il Dirigente del Settore Urbanistica adotta il provvedimento finale entro i successivi 30 giorni

Nel caso di esito negativo dell'istruttoria o nel caso in cui le autorizzazioni, pareri o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale siano sfavorevoli, il Dirigente del Settore Urbanistica notifica all'interessato il provvedimento motivato di diniego, previa comunicazione dell'avvio del procedimento di diniego ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 10/91, come introdotto dall'art. 23 della L.R. 17/04.

Nel caso di esito positivo dell'istruttoria il Dirigente del Settore Urbanistica ne dà comunicazione all'interessato, richiedendo contestualmente eventuali modifiche o integrazioni scaturenti dall'istruttoria, determinando gli oneri concessori da versare, indicando le possibilità di rateizzazione ed, infine, richiedendo gli ulteriori adempimenti necessari ai fini del rilascio della Concessione Edilizia.

Ad avvenuto adempimento la concessione edilizia viene notificata al solo fine della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Ad avvenuta trascrizione viene notificata la concessione edilizia, corredata da una copia della documentazione di progetto, valida ad ogni effetto di legge.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'Albo pretorio On line del Comune.

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

La determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 75 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di eventuali integrazioni documentali.

Il rilascio della concessione rimane subordinato alla presentazione dei seguenti ulteriori documenti:

- Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica;

- Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n°245 del 20/10/2006.

ART. 18 bis

Silenzo assenso di concessioni edilizie

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro 75 giorni dal ricevimento dell'istanza o dalla integrazione documentale non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia così assentita per silenzio assenso può iniziare i lavori entro un anno dalla data della concessione edilizia assentita per silenzio assenso, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, previo versamento degli oneri concessori calcolati provvisoriamente e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali, e previo inoltro di una perizia giurata redatta dal progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla vigente normativa.

La suddetta comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere corredata dell'indicazione del Direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori (che dovranno firmare per accettazione), unitamente all'originale o copia conforme del documento di regolarità contributiva dell'impresa (D.U.R.C.), nonché dei seguenti documenti:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dall'impresa esecutrice dei lavori, attestante l'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica (rinvenibile sul sito <https://indata.istat.it/edilizia>);
- Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n°245 del 20/10/2006 (rinvenibile sul sito www.sangiovanilapunta.gov.it).

Nei casi di formazione del silenzio assenso per i quali il titolare dell'istanza si avvale della facoltà di iniziare i lavori, il Responsabile del procedimento deve ugualmente completare l'esame della domanda di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio lavori.

Quest'ultimo termine ha in questo caso carattere perentorio.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Dirigente del Settore Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita per silenzio assenso e compie tutti gli atti necessari a fare valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamate disposizioni.

Qualora invece l'esame della domanda venga completato favorevolmente il Dirigente del Settore Urbanistica ne dà comunicazione all'interessato, richiedendo contestualmente l'eventuale conguaglio degli oneri concessori.

La suddetta comunicazione dovrà essere trasmessa in duplice esemplare, con allegati gli elaborati di progetto, affinché uno di questi venga restituito all'Amministrazione comunale debitamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. dal titolare dell'istanza, previa compilazione della nota di trascrizione a cura dell'Ufficio.

ART. 18 ter

Concessione per opere pubbliche

Ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1.9.1993 n. 25, l'accertamento di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, di cui all'articolo 9 della L.R. 31.3.1972 n. 19, da rilasciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale e parere igienico sanitario, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

L'attestazione di cui sopra ha la forma di apposito provvedimento dirigenziale, che descrive gli atti e gli elaborati oggetto di attestazione e l'iter di formazione della stessa.

L'attestazione dirigenziale deve inoltre essere apposta sugli elaborati di progetto.

Per i progetti di opere pubbliche predisposti in difformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e da approvarsi successivamente in variante agli stessi, si procede ai sensi degli artt. 10 e 19 del Testo Unico sugli espropri approvato con D.P.R. 327 dell'8/6/2001 e s.m.i.

ART. 19

Procedure per le autorizzazioni

La domanda per ottenere l'autorizzazione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'Art. 6, redatte in carta da bollo, devono essere indirizzate all'Amministrazione Comunale e deve indicare tutti gli elementi prescritti al precedente Art. 14 per la domanda di concessione.

Alla domanda di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) Documentazione da produrre in unica copia:

1. Titolo di proprietà in copia autentica;
2. Documentazione attestante la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile cui si riferisce l'istanza, nel caso di interventi su edifici esistenti;
3. Parere igienico sanitario reso dall'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio, completo degli allegati progettuali debitamente vistati, per gli interventi che incidono sulle caratteristiche dell'immobile di tipo igienico sanitario; ai sensi dell'art.96 della L.R. 12/5/2010 n.11, il parere igienico-sanitario è sostituito da un'autocertificazione di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero che la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico- discrezionali; per le opere da realizzarsi mediante denuncia di inizio attività, il parere relativo alla conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, di competenza delle Aziende sanitarie provinciali, è sostituito da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e che non siano in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
4. Nulla Osta della competente Soprintendenza per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
5. Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
6. Eventuali altri pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento;
7. Calcolo del conguaglio degli oneri concessori (*solo per le istanze di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 37/85*).

B) Documentazione da produrre in duplice copia, oltre che su supporto digitale:

1. Corografia con:
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2.000
 - stralcio dello strumento urbanistico adottato in scala 1:2.000riportanti l'esatta ubicazione dell'area e/o immobile oggetto dell'intervento;
2. Relazione che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere da realizzare;
3. Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o immobile oggetto di intervento, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa;
4. Rilievo dello stato di fatto, rappresentato a mezzo di disegni debitamente quotati ed in scala adeguata;
5. Disegni quotati di progetto, in scala adeguata ed in numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento proposto;

6. Domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 15.05.1986 n.27, con allegata relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare, corredata da uno studio idrogeologico, nelle aree non servite da pubblica fognatura, che accerti le condizioni di compatibilità del sistema di smaltimento dei reflui previsto; gli elaborati dovranno contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 4.2.1977 *(solo per gli immobili che ne sono sprovvisti o che necessitano di nuova autorizzazione allo scarico)*;
7. Dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13, come sostituito dall'art. 77 del D.P.R. n. 380/2001, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.06.1989 n. 236 *(solo per gli interventi soggetti alla vigente normativa per la eliminazione delle barriere architettoniche)*;
8. Progetto degli impianti elencati nell'art. 5 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di sicurezza degli impianti, *(solo per gli interventi che comportano la realizzazione o la modifica sostanziale di detti impianti)*;

C) Documentazione integrativa da produrre in duplice copia solo per i seguenti interventi:

a) Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti:

- 1) Elaborato grafico riportante con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere;
- 2) Rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, e le sezioni più indicative;
- 3) Perizia giurata attestante l'epoca di realizzazione (antecedente all'anno 1942 o all'anno 1967), la natura e la consistenza dell'immobile esistente, con particolare riferimento alla tipologia ed alle dimensioni delle murature interne ed esterne, dei solai e delle volte, la superficie coperta, l'altezza ed il volume (a mezzo di elaborati grafici in scala adeguata), nonché con allegata dettagliata documentazione comprovante l'epoca di realizzazione dell'edificio (atti di compravendita e similari che possano comprovare la preesistenza dell'immobile), planimetrie catastali e documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa.

b) Interventi in zona agricola:

1. Relazione tecnica agronomica con l'indicazione dei dati relativi all'azienda agricola, al tipo di conduzione, alla manodopera impiegata, all'ordinamento colturale praticato, il tutto al fine di giustificare l'intervento in funzione delle esigenze del fondo;

c) Varianti a precedenti autorizzazioni:

- 1) Relazione ed elaborati che evidenzino in particolare la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto all'originaria autorizzazione.

d) Variazioni di destinazioni d'uso, di cui all'art. 6 della L.R. n. 17/94, relative ad immobili in zona agricola:

1. Relazione tecnica che illustri l'impossibilità di destinare utilmente l'immobile alle finalità economiche originarie, le caratteristiche della nuova attività da insediare e la compatibilità di quest'ultima con il contesto urbanistico ed ambientale;

All'atto della presentazione della domanda il Dirigente del Settore Urbanistica individua, ai sensi della L.R. 30.4.1991 n. 10, il Responsabile del procedimento e ne dà comunicazione al titolare della domanda, informandolo anche dei termini previsti dalla vigente normativa e degli effetti conseguenti all'eventuale infruttuosa decorrenza degli stessi.

La prima fase istruttoria dell'istanza concerne esclusivamente il controllo della completezza della documentazione ad essa allegata. Il Responsabile del procedimento la effettua utilizzando un apposito modello, nel quale è già riportata tutta la documentazione occorrente ai sensi del presente Regolamento Edilizio e della specifica normativa cui è soggetto l'intervento, nonché i pareri, autorizzazioni e/o nulla osta di competenza di altri Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, che devono essere richiesti ed ottenuti a cura del titolare della domanda e fanno parte integrante della documentazione da produrre a corredo della stessa.

Nel caso di richiesta di integrazioni documentali viene assegnato al richiedente un termine massimo di 60 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica, avvertendo che in caso di inadempienza la stessa sarà proposta per il diniego.

Acquisita l'intera documentazione a corredo dell'istanza il Responsabile del procedimento verificherà la rispondenza del progetto alla normativa cui esso è soggetto ed esprimerà il conseguente parere.

Esaurita la fase istruttoria, nel caso di esito favorevole, sarà rilasciata l'autorizzazione edilizia.

Viceversa, nel caso di esito negativo dell'istruttoria sarà adottato un provvedimento di diniego.

In ogni caso la determinazione del Dirigente sulla domanda di autorizzazione deve essere ordinariamente notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di eventuali integrazioni documentali.

Nel caso non venga rispettato il termine di sessanta giorni sopra indicato la domanda di autorizzazione edilizia si intende accolta ed il richiedente può iniziare i lavori dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale.

ART. 19 bis

Silenzio assenso di autorizzazioni edilizie

La domanda di autorizzazione edilizia si intende accolta qualora entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, o dalla integrazione documentale, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare dell'autorizzazione edilizia così assentita per silenzio assenso può iniziare i lavori dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, previo versamento degli eventuali oneri concessori calcolati provvisoriamente e salvo congruaggio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali, e previo inoltro di una perizia giurata redatta dal progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla vigente normativa.

La suddetta comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere corredata dell'indicazione del Direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori (che dovranno firmare per accettazione), unitamente all'originale o copia conforme del documento di regolarità contributiva dell'impresa (D.U.R.C.), nonché dei seguenti documenti:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dall'impresa esecutrice dei lavori, attestante l'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

- Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n°245 del 20/10/2006. (rinvenibile sul sito www.sangiovannilapunta.gov.it).

Nei casi di formazione del silenzio assenso per i quali il titolare dell'istanza si avvale della facoltà di iniziare i lavori, il Responsabile del procedimento deve ugualmente completare l'esame della domanda di autorizzazione edilizia entro breve termine dalla comunicazione dell'inizio dei lavori.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dell'autorizzazione, il dirigente del settore Urbanistica provvede all'annullamento dell'autorizzazione assentita per silenzio assenso e compie tutti gli atti necessari a fare valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative

e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamate disposizioni.
Qualora invece l'esame della domanda venga completato favorevolmente sarà data comunicazione all'interessato dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sulla domanda e delle prescrizioni concernenti l'esecuzione dei lavori

ART. 20

Procedure per le denunce di inizio attività

Relativamente alle opere di cui al precedente Art. 10, qualora si intenda ricorrere al sistema semplificato di esecuzione alternativo alla concessione e/o autorizzazione edilizia, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dalla documentazione e dagli elaborati progettuali ordinariamente richiesti per la concessione e/o autorizzazione edilizia, 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.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione prodotta a corredo della denuncia di inizio attività, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

La denuncia di inizio attività deve altresì essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, unitamente all'originale o copia conforme del documento di regolarità contributiva (D.U.R.C., nonché dei seguenti documenti:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dall'impresa esecutrice dei lavori, attestante l'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica (<https://indata.istat.it/edilizia>), (solo per nuove costruzioni o ampliamenti);
- Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n°245 del 20/10/2006 (rinvenibile sul sito www.sangiovannilapunta.gov.it).

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Nei casi di opere eseguite mediante denuncia di inizio attività, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi di denuncia di inizio attività, il competente Dirigente, ove entro il termine di 30 giorni, calcolato dalla data del protocollo della denuncia a quella dell'ufficio postale accettante della nota di riscontro dell'ufficio, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Nel caso in cui l'assenza di una o più condizioni stabilite venga riscontrata oltre il termine dei 30 giorni, il Dirigente del Settore Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della D.I.A. assentita per silenzio assenso; in tal caso i lavori nel frattempo eseguiti non sono da ritenersi abusivi ma, nel caso in cui si riscontrino difformi alle norme edilizie, dovranno essere comunque demoliti a cura e spese dell'interessato.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque

denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

CAPITOLO IV
EFFICACIA, VALIDITA', ANNULLAMENTO E VARIANTI
DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 21

Efficacia delle concessioni ed autorizzazioni

La concessione e l'autorizzazione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia e di trasformazione del territorio.

ART. 22

Voltura delle concessioni

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

In caso di trasferimento, a qualunque titolo, dell'immobile cui si riferisce la concessione, gli aventi causa devono chiederne la variazione d'intestazione al comune, che provvederà ad eseguire la voltura specificando che i termini di validità, i contenuti e le prescrizioni della concessione stessa rimangono invariati.

ART. 23

Responsabilità ed obblighi

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edificatoria.

ART. 24

Validità, decadenza e proroga delle concessioni

Conformemente all'art. 36 della L.R. 27.12.1978 n. 71, la concessione edilizia ha validità complessiva non superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Anche la denuncia di inizio attività (D.I.A.) è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito, su apposita istanza del richiedente, in relazione alla mole delle opere da realizzare o in dipendenza di loro particolari caratteristiche costruttive.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative al completamento di opere oggetto di precedenti concessioni, non ultimate nei termini, possono essere stabiliti termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

La proroga del termine per la ultimazione dei lavori può essere consentita solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Tra le motivazioni ammissibili, ai fini dell'ottenimento di una proroga dei termini di validità della concessione, sono da comprendere:

- a) la sospensione dei lavori per effetto di un provvedimento dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria;
- b) la sospensione dei lavori per cause di forza maggiore derivanti da eventi calamitosi;
- c) la necessità di eseguire opere imprevedute di particolare entità, che non siano riconducibili ad un poco accurato studio progettuale;

Tra le suddette motivazioni, invece, non sono da comprendere:

- a) le difficoltà economiche del concessionario, anche se insorte in dipendenza di una controversia civile;
- b) il fallimento dell'impresa di costruzioni incaricata dell'esecuzione dei lavori;
- c) lo stato di malattia del concessionario;
- d) la presentazione di una variante al progetto approvato.

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, che riguarda solamente la parte non realizzata ed implica il pagamento dei relativi oneri concessori a conguaglio di quelli già versati.

Nel caso di accertato ed ingiustificato ritardo nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini iniziali e finali il Dirigente del Settore Urbanistica notifica al concessionario il provvedimento di dichiarazione di decadenza della concessione.

Per i fini di cui sopra si intende per inizio dei lavori la realizzazione di quelle opere che dimostrano una concreta volontà edificatoria, che possono identificarsi nell'impianto di cantiere, esecuzione di sondaggi preliminari, demolizione di edifici esistenti ai fini della ricostruzione, sbancamento del terreno ed opere di fondazione.

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o l'agibilità.

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 dalla data d'inizio.

Nel caso di varianti a concessioni edilizie o D.I.A. restano confermati i tempi per l'ultimazione tranne nei casi di variazioni essenziali per le quali verranno rideterminati, in funzione delle maggiori e/o diverse opere, i nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

ART. 25

Annullamento delle concessioni e delle denunce di inizio attività

Il Dirigente del Settore Urbanistica, nell'esercizio del potere di autotutela della pubblica amministrazione, procede all'annullamento della concessione edilizia viziata da illegittimità originaria, quando sussista un interesse pubblico concreto ed attuale, prevalente rispetto a quello privato volto alla conservazione del provvedimento.

La procedura di annullamento può essere attivata quando la concessione risulti:

- a) viziata da irregolarità ed omissioni nel procedimento di rilascio a suo tempo esperito;
- b) ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.

Analogamente il Dirigente del Settore Urbanistica può procedere all'annullamento o alla revoca della denuncia di inizio attività assentita per silenzio assenso, anche oltre il termine di giorni 30 dalla presentazione, quando si riscontrino condizioni ostative al permanere del titolo abilitativo.

In tal caso i lavori nel frattempo eseguiti non sono da ritenersi abusivi ma, nel caso in cui si riscontrino difformi alle norme edilizie, dovranno essere comunque demoliti a cura e spese dell'interessato.

ART. 26

Validità, decadenza ed annullamento delle autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabiliti i termini di validità in relazione all'entità delle opere.

L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare motivata domanda diretta ad ottenere il rinnovo dell'autorizzazione, che può essere accordato dal Dirigente del Settore Urbanistica, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamenti disciplinanti la materia oggetto

dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse.

In tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

L'autorizzazione può essere annullata per gli stessi motivi per i quali può essere annullata la Concessione Edilizia, di cui al precedente articolo.

ART. 27

Varianti

Le varianti apportate al progetto in corso d'opera 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 nella concessione edilizia, possono essere realizzate mediante denuncia di inizio attività.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Le varianti apportate al progetto non riconducibili a quelle sopra indicate, devono seguire le procedure già indicate all'art. 18 per il rilascio delle concessioni edilizie.

Nel caso di varianti a concessioni edilizie o D.I.A. restano confermati i tempi per l'ultimazione tranne nei casi di variazioni essenziali per le quali verranno rideterminati, in funzione delle maggiori e/o diverse opere, i nuovi termini per l'ultimazione dei lavori

CAPITOLO V
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 28

Inizio dei lavori

Il titolare della Concessione Edilizia che intenda iniziare i lavori deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale almeno otto giorni prima, su apposito modulo debitamente compilato disponibile sul sito internet www.sangiovanilapunta.gov.it, indicando anche il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e tale comunicazione deve essere sottoscritta per accettazione da questi ultimi.

Alla suddetta comunicazione di inizio lavori dovrà allegarsi, a pena di irricevibilità, la seguente documentazione:

- originale o copia conforme del documento di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (D.U.R.C.);
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dall'impresa esecutrice dei lavori, attestante l'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica (rinvenibile sul sito <https://indata.istat.it/edilizia>);
- Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n°245 del 20/10/2006 (rinvenibile sul sito www.sangiovanilapunta.gov.it).

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati all'Amministrazione Comunale entro otto giorni.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda all'Amministrazione Comunale con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

ART. 29

Controllo sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Dirigente del Settore Urbanistica, a mezzo del proprio ufficio, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti essenziali non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 30

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

ART. 31

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere interrotti, il proprietario deve preavvisare l'Amministrazione Comunale affinché il Dirigente del Settore Urbanistica possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 32

Ultimazione dei lavori ed autorizzazione di abitabilità e agibilità

Il titolare della concessione ad ultimazione dei lavori deve dare comunicazione all'Amministrazione Comunale, richiedendo contestualmente l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità.

Il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, a pena di irricevibilità della stessa, deve presentare l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio, previsto dal D.Lvo 19/8/2005 n.192, come modificato ed integrato dal D.Lvo 29/12/2006 n.311, unitamente ad una relazione asseverante la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto previsto dall'art.28, comma 1°, della legge 9/1/1991 n.10.

Alla richiesta deve essere allegata la seguente documentazione:

1. Perizia giurata del tecnico responsabile dei lavori, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 17/94, che attesti la conformità dell'immobile al contenuto della concessione e di altri eventuali provvedimenti autorizzativi, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta, redatta secondo il modello adottato dal servizio competente (*nel caso di opere eseguite mediante concessione edilizia e/o atto alternativo, silenzio assenso e D.I.A.*);
2. Certificato di collaudo finale, emesso da progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato (*nel caso di opere eseguite mediante D.I.A. alternativa ad autorizzazioni edilizie*).
3. Certificato di collaudo statico, ai sensi dell'art. 7 della L. 5.11.1971 n. 1086, come sostituito dall'art. 67 del D.P.R. 380/2001, recante l'attestazione di avvenuto deposito all'Ufficio del Genio Civile, per gli edifici realizzati in data antecedente alla data di classificazione sismica (settembre 1981);
4. Licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura ovvero perizia giurata attestante l'idoneità statica, per gli edifici realizzati in data antecedente alla data di entrata in vigore della L.1086 del 5/11/1971;
5. Certificato di conformità delle opere in c.a., rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28 della L. 2.2.1974 n. 64, come sostituito dall'art. 62 del D.P.R. 380/2001, per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del decreto di classificazione sismica (settembre 1981);
6. Dichiarazione di conformità alla regola d'arte degli impianti ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di impianti all'interno di edifici, o in alternativa dichiarazione del progettista che attesti non essere corredata da:
 - a) relazione sulla tipologia dei materiali utilizzati e schema dell'impianto;
 - b) progetto esecutivo degli impianti (ove previsto);
 - c) copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
 - d) certificato di collaudo degli impianti tecnologici installati, ove previsto;ovvero:
 - dichiarazione del progettista che attesti non essere necessario il deposito del progetto degli impianti, in quanto gli stessi non rientrano fra quelli elencati nel suddetto D.M. n.37/2008;
7. Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando V.V.F., ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 12.1.1998 n. 37, ovvero:

- dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 3, comma 5, del D.P.R. 12.1.1998 n. 37, con l'attestazione di ricevuta di avvenuta presentazione da parte del Comando provinciale dei VV.F.;

8. Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento mediante copia conforme delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e della misura catastale, in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D.L. 13.4.1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni;
9. Copia conforme dei formulari relativi allo smaltimento dei rifiuti provenienti da demolizioni vidimati dai gestori delle pubbliche discariche;
10. Copia delle ricevute di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
11. Ricevuta di versamento alla Tesoreria Comunale della tassa di Concessione Governativa.

All'atto della presentazione della domanda il Dirigente responsabile del Servizio individua, ai sensi della L.R. 30.4.1991 n. 10, il Responsabile del procedimento e ne dà comunicazione al titolare della domanda, informandolo anche dei termini previsti dalla vigente normativa e degli effetti conseguenti all'eventuale infruttuosa decorrenza degli stessi.

La prima fase istruttoria dell'istanza concerne esclusivamente il controllo della completezza della documentazione ad essa allegata. Il Responsabile del procedimento la effettua utilizzando un apposito modello, nel quale è già riportata tutta la documentazione occorrente per il rilascio della certificazione.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento della domanda.

Acquisita l'intera documentazione a corredo dell'istanza il Responsabile del procedimento verificherà la rispondenza della stessa alla normativa ed esprimerà il conseguente parere.

Esaurita la fase istruttoria, nel caso di esito favorevole, sarà rilasciata la certificazione o, viceversa, nel caso di esito negativo, sarà adottato un provvedimento di diniego.

In ogni caso, la determinazione del Dirigente sulla domanda deve essere ordinariamente notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di eventuali integrazioni documentali per gli immobili residenziali e non oltre 30 giorni per gli altri immobili.

Nel caso non venga rispettato il termine di 60 giorni sopra indicato per le richieste di abitabilità, o di 45 giorni per le richieste di agibilità, la certificazione si intende rilasciata.

Nei casi di formazione del silenzio assenso, il Responsabile del procedimento dovrà ugualmente completare l'esame della domanda entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della stessa per gli immobili residenziali, o di 180 giorni per gli altri immobili.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della certificazione, sarà proposto l'annullamento della certificazione assentita per silenzio assenso.

Qualora invece l'esame della domanda venga completato favorevolmente sarà data comunicazione all'interessato dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sulla domanda.

CAPITOLO VI
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 33

Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei cantieri

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni non superiori a cm. 70 x 100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del progettista delle opere in cemento armato e del progettista degli impianti;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, dell'installatore degli impianti tecnici ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione o dell'autorizzazione con la data del rilascio.
- 6) estremi di autorizzazioni e/o nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficio del Genio Civile.

L'inosservanza di tale disposizione, comporta nei confronti del titolare della concessione, l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 20,00 per ogni giorno di inosservanza dalla data di contestazione a quella della regolamentare affissione.

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari, sulla prevenzione degli incendi, nonché quelle riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro di cui al D.Lvo n. 81/08.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con recinzione decorosa e dotata di aperture e di adeguata segnalazione, ai sensi della vigente normativa antinfortunistica.

Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalla esecuzione di tali opere

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 34

Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze, evitando ogni deposito od accatastamento anche temporaneo di materiali di rifiuto.

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

Lo smaltimento dei materiali inerti di rifiuto provenienti da scavi o demolizioni deve essere

effettuato mediante trasporto a discarica o impianto di smaltimento autorizzato. L'impresa esecutrice dei lavori deve documentare il regolare smaltimento dei rifiuti inerti al direttore dei lavori, che ne farà espressa menzione nella perizia giurata che lo stesso redigerà ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità e/o agibilità della costruzione.

In caso di inosservanza all'impresa esecutrice, al direttore dei lavori ed al concessionario saranno applicate le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia di gestione dei rifiuti.

ART. 35

Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

L'Amministrazione Comunale può far controllare l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 36

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni ripristinandolo nello stato in cui era.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario utilizzando eventualmente a tal uopo le cauzioni versate al rilascio dell'autorizzazione e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 37

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di inottemperanza, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO II

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 38

Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti, 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 soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo mediante accorgimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

In particolare il primo piano di calpestio a ridosso del terreno deve essere isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine areata, o mediante vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm.

Il suddetto piano di calpestio deve essere comunque posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Nei locali che risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

In detti locali le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno, ed i pavimenti, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 39

Impianti di riscaldamento, isolamento termico e certificazione energetica

Gli impianti di riscaldamento degli edifici e le caratteristiche tecnico costruttive di tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, con particolare riferimento alla L. 9.1.1991 n. 10, come modificata dal D.P.R. n. 380/2001.

Il proprietario di un edificio esistente deve depositare al comune, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 9.1.1991 n. 10, come sostituiti dagli artt. 122 e 123 del D.P.R. n. 380/2001, in duplice copia, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge.

Nel caso di inosservanza il Dirigente del Settore Urbanistica, fatte salve le sanzioni di cui all'art. 34 della L. 9.1.1991 n. 10, come sostituito dall'art. 132 del D.P.R. n. 380/2001, ordina ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

Contestualmente alla ultimazione dei lavori il direttore dei lavori dovrà presentare l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio, previsto dal D.Lvo 19/8/2005 n°192, come modificato ed

integrato dal D.lvo 29/12/2006 n°311, unitamente ad una relazione asseverante la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto previsto dall'art.28, comma 1°, della legge 9/1/1991 n°10.

ART. 40

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards indicati nella circolare n. 46172 del 4.7.1990 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

ART. 41

Smaltimento delle acque reflue e meteoriche

Per il deflusso delle acque meteoriche dalla proprietà privata, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Le coperture devono essere munite di raccolta delle acque meteoriche e dei pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile, per un'altezza minima di m 3.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Per il deflusso delle acque nere, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nelle zone servite da pubblica fognatura lo scarico delle acque reflue dovrà essere recapitato obbligatoriamente in quest'ultima, mentre nelle zone non servite da pubblica fognatura dovrà essere recapitato in un sistema di smaltimento alternativo, adeguatamente dimensionato in rapporto alle caratteristiche dei reflui.

Le modalità di autorizzazione allo scarico sono disciplinate dalla L.R. 15.5.1986 n. 27 e dalle successive circolari applicative emanate dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, tra cui in particolare si richiamano la n. 4 del 30.10.1986, la n. 9460 del 9.3.1987 e la n. 14854 del 10.4.1987.

ART. 42

Rifornimento idrico

Le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento

(autoclave).

Le costruzioni devono essere dotate di vasche di raccolta idrica per tutti gli usi civili con la sola esclusione dell'innaffiamento, che avranno apparecchiature in regola con le necessità igienico sanitarie, saranno ispezionabili internamente ed esternamente, facilmente disinfettabili, scarichi di fondo, troppopieno ecc. concepiti in modo da escludere ogni inquinamento.

Per tutte le zone residenziali di espansione è obbligatoria la realizzazione di una cisterna completamente interrata per la raccolta dell'acqua meteorica. La tubazione di distribuzione per tale scorta idrica irrigua dovrà essere assolutamente separata da quella di adduzione idrica potabile e servirà esclusivamente erogazioni per irrigazione.

ART. 43

Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali destinati a servizi igienici, sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico oltre la copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o della terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

ART. 44

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite dallo strumento urbanistico e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica del responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

ART. 45

Caratteristiche dei locali di abitazione

Le caratteristiche dei locali di abitazione devono essere conformi a quelle stabilite con D.M. 5.7.1975, di cui in particolare si richiamano le seguenti norme:

1) L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

2) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m² 14, per i primi 4 abitanti, ed a m² 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di m² 9, se per una persona, e di m² 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno m² 14.

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

3) Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a m² 28, e non inferiore a m² 38, se per due persone.

4) Negli alloggi dotati di impianti di riscaldamento la temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare i valori prescritti dalla legislazione vigente in materia e deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

4) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

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

5) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano (in conformità al precedente Art. 43)

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.

4.6) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

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

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

ART. 46

Sottotetti, soffitti inclinati e soppalchi

I sottotetti destinati ai fini non abitativi possono essere realizzati alle seguenti condizioni, che devono essere tutte verificate:

- altezza minima interna, misurata tra l'intersezione fra il piano di facciata e l'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 1,80;
- pendenze delle falde del tetto comprese tra il 20% e il 35%;
- altezza media del sottotetto non superiore a m. 2,60 nel caso di coperture ad una o più falde;
- altezza media ponderata del sottotetto non superiore a m. 2,60, nel caso di coperture con disegno geometrico complesso, determinata in conformità al disposto dell'art. 18 comma 5° della L.R. 04/2003 dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa;
- nel caso di coperture ad unica falda o falde asimmetriche l'altezza massima interna non deve superare quella derivante da una fittizia copertura a tetto a due falde simmetriche;
- aperture a filo di falda o mediante interruzioni delle falde di copertura, ovvero mediante abbaini intesi come innalzamento delle falde del tetto;
- rapporto tra le superfici vetrate aeroilluminanti e le superfici di pavimento dei relativi vani serviti inferiore ad 1/8;
- nei sottotetti non abitabili è consentita la realizzazione di un servizio igienico;
- i sottotetti non abitabili possono essere realizzati esclusivamente a servizio di unità residenziali, artigianali, industriali, direzionali e commerciali.

I sottotetti non abitabili non vengono computati né ai fini del calcolo della volumetria né dell'altezza del fabbricato né delle distanze tra le costruzioni ad eccezione delle distanze tra le pareti finestrate di edifici antistanti.

I sottotetti possono essere abitabili, e verranno conteggiati ai fini della volumetria, dell'altezza e delle distanze, alle seguenti condizioni, che devono essere tutte verificate:

- i vani abbiano altezza netta minima di m. 2,00 e media di m. 2,70;
- i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di m. 2,00 e media di m. 2,40;
- le aperture esterne possono essere realizzate o a filo di falda o mediante abbaini o mediante interruzioni delle falde;
- siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili di cui all'art 45;

Limitatamente agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, di cui all'art. 18 della L.R. 16.4.2003 n. 4, esistenti e regolarmente realizzati alla data del 12/5/2010, giusta proroga prevista dall'art.112 c.3 della L.R. 11/2010, deve essere assicurata una altezza minima di m. 1,50 ed una altezza media ponderale per ogni singola unità immobiliare di m. 2,00.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, per impedire la diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

ART. 47

Piani seminterrati

Possono essere considerati abitabili e/o agibili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia

inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 2/3 dell'altezza interna il livello medio (calcolato con la media ponderata) del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Limitatamente agli interventi di recupero a fini abitativi dei seminterrati, di cui all'art. 18 della L.R. 16.4.2003 n. 4, esistenti e regolarmente realizzati alla data del 12/5/2010, giusta proroga prevista dall'art.112 c.3 della L.R. 11/2010, deve essere assicurata una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Per i locali seminterrati di edifici esistenti, ubicati nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", si può prescindere, ai fini dell'abitabilità, dal requisito relativo alla quota del soffitto rispetto al livello medio del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché vengano assicurate idonee condizioni di ventilazione ed illuminazione dei locali.

ART. 48

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, per almeno il 50% del perimetro del fabbricato oltre alle rampe di accesso, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I piani interrati devono rispettare le distanze dai confini stabilite in ml. 2,00 dal Codice Civile, tranne nei casi in cui le norme di zona prevedono costruzioni a confine o in aderenza.

I locali dei piani interrati possono essere adibiti a magazzini o ad autorimesse nonché, limitatamente alle zone "A", "B" e "C", anche alle seguenti destinazioni, purché non rumorose (ovvero dotate di sistemi di insonorizzazione opportunamente documentati) o nocive, e purché non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona, limitatamente alle porzioni del piano cantinato che rispettino le caratteristiche di cui al successivo art. 49:

- attività artigianali di servizio alla residenza e ad attività commerciali rientranti nella tipologia degli "esercizi di vicinato" (superficie di vendita non superiore a 150 m²);
- attività ricreative, culturali e sportive.

Dette attività potranno essere consentite, inoltre, previo reperimento o monetizzazione (questa ultima ove ammessa) delle corrispondenti aree di verde e parcheggio e previo versamento del contributo per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione, quest'ultimo valutato sul volume della porzione di piano interrato, ancorché non computabile ai fini urbanistici.

In tali piani, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla specifica destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato un ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 49

Caratteristiche dei locali con destinazione d'uso non abitativa

Gli uffici, gli studi professionali, i gabinetti medici e simili vengono assimilati ai fini dell'agibilità ai locali destinati ad abitazioni.

I locali destinati ad altro uso, quali negozi, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre, laboratori, officine, autorimesse, magazzini e simili, per essere agibili devono avere le seguenti caratteristiche, fatte salve eventuali diverse prescrizioni discendenti da specifiche normative: l'altezza minima interna dei suddetti locali non deve essere inferiore a m. 3,50. Nel caso sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata a m. 4,50.

Per gli edifici esistenti sono ammesse deroghe all'altezza minima sopraindicata, che comunque

■ non potrà essere ridotta al di sotto, rispettivamente, di m. 3,00 e di m. 4,00, in relazione alla ■ documentata dotazione di impianti speciali di aerazione e di climatizzazione, adeguatamente dimensionati in funzione della destinazione d'uso dei locali.

La superficie dei locali sopraindicati deve rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

■ I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, officine, laboratori artigianali e simili devono essere ■ dotati dei servizi igienici, costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla ■ relativa destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

■ Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione e l'isolamento ■ dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

CAPITOLO III
NORME RELATIVE ALLE COSTRUZIONI

ART. 50

Eliminazione delle "barriere architettoniche"

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato all'osservanza della vigente normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare gli edifici e le attrezzature pubbliche devono essere conformi alle norme di cui al D.P.R. 24.4.1978 n. 384, mentre gli edifici privati e quelli di edilizia residenziale pubblica devono essere conformi alle norme di cui al D.M. 14.6.1989 n. 236.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

A tal fine il Dirigente del Settore Urbanistica potrà richiedere la dichiarazione di cui all'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità e l'abitabilità ed il collaudatore sono eventualmente responsabili delle relative difformità.

ART. 51

Prescrizioni antincendio

Gli edifici, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, devono essere conformi alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi.

Per gli edifici contenenti le attività soggette a controllo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il certificato di prevenzione incendi è indispensabile per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

ART. 52

Norme antisismiche

In base alla classificazione del territorio comunale di San Giovanni La Punta in zona sismica, nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi su edifici esistenti devono essere rispettate le norme di cui alla L. 2.2.1974 n. 64 ed alle relative norme tecniche di attuazione, nonché al successivo D.P.R. n. 380/2001.

Il certificato di conformità delle opere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28 della L. 2.2.1974 n. 64, come sostituito dall'art. 62 del D.P.R. n. 380/2001, è indispensabile per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

ART. 53

Sicurezza degli impianti

Gli impianti elencati nell'art. 5 del D.M. n.37 del 22/1/2008 in materia di sicurezza degli impianti, devono essere progettati e realizzati in conformità alle relative norme di sicurezza.

La dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, di cui all'art. 7 del sopracitato decreto, è indispensabile per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

ART. 54

Scale

Le scale che servano più di una unità immobiliare devono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120, salvo maggiori dimensioni richieste da norme specifiche, e devono essere illuminate e ventilate dall'esterno.

ART. 55

Elementi aggettanti

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi aggetti architettonici superiori a cm. 30. Nessun oggetto maggiore di 15 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Nelle nuove costruzioni i balconi in aggetto e le pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m. 6,00.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 4,00 dal piano delle sistemazioni esterne.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto chiuso si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

ART. 56

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza media non inferiore ad 1/4 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 57

Spazi interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi interni agli edifici esistenti (come definiti al precedente Art. 3) non possono essere realizzate costruzioni.

Negli spazi interni che hanno le caratteristiche di "patio" e di "cortile" possono prospettare tutti i locali abitabili.

In quelli che hanno invece le caratteristiche di "chiostrina" possono prospettare soltanto le scale, i disimpegni ed i locali destinati a servizi igienici.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi interni devono essere sistemati a giardino o a verde, assicurando lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra i fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario.

Detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde, fatta salva la superficie occorrente per parcheggi o rampe di accesso ai piani cantinati.

ART. 58

Uscite dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere

opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 2,00.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza di 0,90 metri.

ART. 59

Recinzioni ed allineamenti

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono essere recintate.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno metri quattro per consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. Detto arretramento, per casi particolari che dovranno essere giustificati da mancanza di spazi disponibili, potrà essere inferiore a metri quattro e comunque non inferiore a metri due.

Gli allineamenti delle recinzioni stradali e/o dei fabbricati, nel caso di loro demolizione e ricostruzione, ove non previsti dal P.R.G., debbono essere adeguati agli allineamenti stradali prevalenti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, per garantire idonee condizioni di sicurezza pedonale e veicolare.

ART. 60

Parcheggi

Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 4,80.

La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, secondo le disposizioni della L. 24.3.1989 n. 122.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone "A" e "B" tale superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili deve essere rispettato quanto previsto dal punto 1, dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, prevedendo una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10 % dell'intera superficie dell'insediamento.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, ovvero al servizio esclusivo dell'insediamento e di uso comune a tutti gli utenti, nella misura minima prevista dal D.P.R.S. 11.7.2000 per ogni tipologia di esercizio commerciale, come di seguito riportato:

a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
 - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento;
 - per i locali adibiti a depositi, uffici, corridoi e connettivo in genere (circolare 6 giugno 2005, n. 6) vanno calcolati in base alla volumetria dei locali.

E' possibile consentire una riduzione delle sopra indicate dotazioni minime di parcheggio per gli insediamenti commerciali nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del D.P.R.S. 11.7.2000, purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- c) nel caso di insediamento di attività commerciali nelle aree degli insediamenti storici, mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e/o cambio di destinazione d'uso;

In tali casi, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi richiesta, è ammessa in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale del valore corrispondente al costo di costruzione delle aree di parcheggio e verde pubblici determinato dall'Amministrazione Comunale.

In aggiunta alle dotazioni sopra prescritte di posti-auto, le medie e grandi strutture di vendita devono essere dotate di parcheggi per motocicli e per biciclette, in misura non inferiore al 10 % della dotazione richiesta per gli autoveicoli.

Le grandi strutture di vendita, inoltre, devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'adeguata segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

I parcheggi sopra prescritti per tutti i tipi di insediamenti sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purchè collegata con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Gli spazi di cui sopra devono vincolarsi permanentemente alla destinazione predetta ed il relativo atto deve essere registrato e trascritto a cura dell'interessato prima del rilascio della concessione.

Nei nuovi insediamenti di carattere sportivo o ad essi assimilabili deve essere rispettato quanto previsto dalle "Norme CONI per l'impiantistica sportiva".

CAPITOLO IV

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 61

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici o delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, eseguendo tempestivamente i lavori di riparazione e manutenzione, con particolare riguardo alla facciate ed alle recinzioni.

Quando lo stato di conservazione di un edificio è indecoroso, l'Amministrazione Comunale ordina al proprietario l'esecuzione degli interventi di riparazione e manutenzione necessari per ripristinare il decoro degli edifici, imponendo un termine non superiore a mesi tre, decorso infruttuosamente il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio, con rivalsa delle spese sul proprietario inadempiente.

ART. 62

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento e manutenzione delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, l'Amministrazione Comunale può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 63

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le applicazioni di carattere commerciale, reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc. devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzati anche da persone

anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 64

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione secondo le norme del vigente regolamento comunale, ai sensi dell'art. 3 del D.L.vo n. 507/93, al quale si rimanda integralmente.

ART. 65

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuociono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini può essere autorizzata, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza di eventuali condizioni, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

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

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea, al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

ART. 66

Tablette e numeri civici

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

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve consegnare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 67

Cassette per corrispondenza e contenitori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m. 1,20.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, o per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 68

Antenne radio - televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 69

Esecuzione di opere su edifici d'interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili d'interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del D.L.vo n. 490/99, o ricompresi nelle zone territoriali omogenee "SA", oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti d'interesse storico o ambientale, quando ammesse dallo strumento urbanistico, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, i portali e gli archi in pietra lavica, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli altarini, le edicole votive e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili - sempre se consentito dallo strumento urbanistico - si può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuate tutti i rilievi o calchi, che ritenga opportuni nell'interesse della collettività.

ART. 70

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata all'Amministrazione Comunale, che è tenuta a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 71

Giardini e alberi di alto fusto

Nei giardini privati, sia di pertinenza delle costruzioni esistenti che facenti parte dei fondi rustici, è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

CAPITOLO V
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 72

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Il pavimento di pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di m. 0,50 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m. 0,90 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovino nelle adiacenze.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 45.

ART. 73

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. In tal caso la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 74

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride quanto stabilito nella legislazione vigente e prescritto nel precedente Art. 41;
- 2) devono essere abolite le stalle e i ricoveri del bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 3) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 4) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno.

ART. 75

Ispesioni igienico sanitarie. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito il responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 76

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 m., ove non siano previste altre distanze dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da acquedotti e serbatoi d'acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m. 25.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi d'acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

TITOLO III
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E
DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 77

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, comportano una trasformazione urbanistica od edilizia, in quanto finalizzate alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque all'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la necessità dell'insediamento;
- b) la predisposizione di una trasformazione urbanistica od edilizia attraverso il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

I provvedimenti repressivi da adottare in caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio sono quelli previsti dall'art. 18 della L. 28.2.1985 n. 47, come sostituito dall'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 78

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare all'Amministrazione Comunale un progetto di piano di lottizzazione convenzionata, che deve essere redatto da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

A corredo della domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) Documentazione da produrre in unica copia:

1. Titolo/i di proprietà in copia autentica, registrato/i e trascritto/i di tutta l'area da lottizzare;
2. Estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio del Territorio, di data non anteriore a tre mesi;
3. Certificato catastale rilasciato dall'Ufficio del Territorio di data non anteriore a tre mesi;
4. Documentazione attestante la regolarità urbanistica edilizia di eventuali edifici esistenti interessati dalla lottizzazione;
5. Scheda tecnica dell'intervento, redatta secondo apposito modello predisposto dal competente Ufficio comunale, riportante tutti i dati urbanistici dell'intervento, gli indici ed i parametri edilizi in progetto, confrontati con quelli ammissibili secondo lo strumento urbanistico generale;
6. Parere igienico sanitario reso dall'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
7. Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello

- strumento urbanistico, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
8. Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, completo degli allegati progettuali debitamente vistati;
 9. Eventuali altri pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento;
- B) Documentazione da produrre in quadruplica copia, oltre una copia su supporto digitale:
1. Relazione che illustri nel dettaglio l'intervento proposto ed in particolare:
 - a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente e dallo strumento urbanistico adottato;
 - b) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento alle tipologie edilizie proposte;
 - c) i dati tecnici relativi alle reti tecnologiche ed ai sistemi costruttivi;
 - d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi;
 - e) il programma di intervento ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati;
 2. Norme tecniche di attuazione, con la precisazione dei parametri edilizi da rispettare nella costruzione degli edifici (indici, distanze, altezze ecc.), nonché dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati;
 3. Relazione geologica ai sensi dell'art.13 della L. 2.2.1974 n. 64, come sostituito dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;
 4. Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o degli immobili oggetto di lottizzazione, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa;
 5. Corografia in scala non inferiore a 1:2.000, con la sovrapposizione della planimetria del piano di lottizzazione allo stralcio dello strumento urbanistico vigente e adottato, nonché allo stralcio catastale;
 6. Planimetria di rilievo, in scala non inferiore ad 1:500, estesa convenientemente oltre i confini dell'area di intervento, riportante i limiti di proprietà, le quote altimetriche del terreno, i fabbricati esistenti, le strade ed aree pubbliche limitrofe all'area, le linee gli estremi catastali dell'area, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, la indicazione degli alberi d'alto fusto esistenti ed ogni eventuale particolare di rilievo.
 7. Planimetria generale di progetto, in scala non inferiore ad 1:500, estesa convenientemente oltre i confini dell'area di lottizzazione, indicante:
 - a) le destinazione d'uso di tutte le aree interessate;
 - b) la rete viaria a servizio dei lotti edificabili suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici e degli allineamenti;
 - c) gli spazi di sosta e parcheggio;
 - d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
 - e) gli edifici destinati a demolizione ovvero da mantenere;
 - f) la suddivisione delle aree in lotti;
 - g) l'eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;
 - h) l'indicazione del tipo di recinzione;
 8. Progetto piani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
 9. Almeno due profili generali dell'area, in scala non inferiore ad 1:500, estesi alle aree adiacenti e riportanti la situazione del terreno prima dell'intervento e quella a sistemazione avvenuta;
 10. Elaborato grafico riportante il computo analitico delle superfici e dei volumi di progetto e la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.
 11. Elaborati relativi alla progettazione di massima della viabilità, dei parcheggi, delle aree destinate a verde attrezzato, delle reti fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria

all'insediamento previsto.

Detti elaborati comprendono almeno:

- a) una planimetria in scala 1:500, riportante le quote stradali e gli schemi delle reti tecnologiche da realizzare fino all'allacciamento alle reti esistenti;
 - b) i particolari costruttivi necessari a definire compiutamente le opere da realizzare, ivi compresi quelli necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) il computo metrico estimativo delle opere redatto con riferimento all'elenco dei prezzi unitari vigente nella Regione Siciliana, con riferimento al programma di intervento proposto;
12. Schema di convenzione urbanistica, redatto in conformità agli schemi tipo, redatti sulla base dello schema approvato con delibera C.C. n.43 del 28.6.1996, ed aggiornati alle nuove sopravvenute disposizioni legislative resi disponibili sul sito internet www.sangiovanilapunta.gov.it.

Tutte le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di lottizzazione concernenti varianti a piani di lottizzazione già convenzionati, che, in particolare dovranno evidenziare la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto al progetto originario.

ART. 79

Contenuto delle convenzioni

Le convenzioni dovranno essere conformi agli schemi tipo, redatti sulla base dello schema approvato con delibera C.C. n.43 del 28.6.1996, ed aggiornati alle nuove sopravvenute disposizioni legislative resi disponibili sul sito internet www.sangiovanilapunta.gov.it.

In ogni caso, in conformità all'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n. 71, la convenzione dovrà prevedere:

- a) la cessione delle aree e relative opere necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono poste a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, con relativa quantificazione dell'impegno finanziario da assumere a mezzo del computo metrico estimativo di cui al precedente Art. 78, punto 11, c);
- b) la determinazione delle quote di contributo di cui all'art. 5 della L. 28.1.1977 n. 10, come sostituito dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nel solo caso di scomputo parziale, riguardante le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da corrispondere all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare;
- c) termini, non superiori a cinque anni, per la cessione delle aree e delle relative opere, specificati a mezzo del programma di intervento di cui al precedente Art. 78, lettera B), punto 1- e);
- d) congrue garanzie finanziarie in misura pari all'intero ammontare degli obblighi posti a carico dei lottizzanti;
- e) le sanzioni contrattuali, a carico dei lottizzanti, per la inosservanza dei termini di cui al precedente punto c) nonché per la rinuncia alla realizzazione della convenzione.
- f) le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere;
- g) le modalità per il trasferimento e la consegna delle aree e delle opere al Comune, nonché per lo svincolo delle garanzie fideiussorie.

ART. 80

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

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

Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative ai lotti stessi, che dovrà risultare da apposito verbale di accertamento da parte dell'ufficio tecnico comunale.

ART. 81

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Il lottizzante è tenuto a presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi sono soggetti a concessione edilizia gratuita.

ART. 82

Altri strumenti attuativi di iniziativa privata

Per tutti gli altri strumenti attuativi di iniziativa privata, previsti dalla vigente legislazione, la documentazione da allegare al relativo progetto è stabilita dall'Amministrazione in analogia a quella prescritta al precedente Art. 78 per le lottizzazioni edilizie.

I contenuti delle convenzioni eventualmente da stipulare sono definiti in uno schema tipo preventivamente approvato dal competente Organo comunale.

CAPITOLO II
DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

ART. 83

Complessi turistici complementari

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione.

La disciplina dei suddetti complessi ricettivi è quella della legge regionale 13.3.1982 n. 14 e delle altre leggi regolanti le singole destinazioni d'uso, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

La richiesta di campeggi mobili occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta alle prescrizioni dell'art.15 della L.R. 13.3.1982 n. 14.

ART. 84

Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave

L'attività di trasformazione urbanistica per l'apertura e la coltivazione delle cave avviene secondo le prescrizioni dell'art. 39 della L.R. 27.12.1978 n. 71, come modificato dalla legge regionale n. 22/1982, nonché secondo quanto fissato all'art. 7 della legge regionale n. 24/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 85

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e precarie
Abrogato

ART. 86

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali.

In caso di depositi eseguiti nelle predette aree vietate, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle susposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 87

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico
Abrogato

ART. 88

Esposizione a cielo libero di veicoli, materiali edili e merci in genere
Abrogato

ART. 89

Trivellazione ed escavazione di pozzi

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, secondo le leggi vigenti.

ART. 90

*Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati
su spazi pubblici o aperti al pubblico*

L'apertura, intesa come nuova costruzione, e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione, che è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

L'apertura di ulteriori passi carrabili, oltre al primo, debbono necessariamente essere giustificati in funzione delle effettive necessità sia per gli edifici che per i terreni agricoli.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della L. 9.1.1989 n. 13, come modificata dal D.P.R. n. 380/2001.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 91

Attività di vigilanza

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 10.8.1985 n. 37, l'Amministrazione Comunale esercita, mediante propri funzionari ed agenti, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) ed alle modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

ART. 92

Sanzioni amministrative e penali

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente normativa.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai sensi dell'O.R.E.L. vigente nella Regione Siciliana.

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

In caso di accertata attivazione di scarichi di reflui provenienti da insediamenti civili o industriali in assenza della prescritta autorizzazione allo scarico, si provvederà alla irrogazione delle sanzioni previste dagli artt. 43, 43 bis e 43 ter della L.R. 15.5.1986, n. 27, così come modificata ed integrata dalla L.R. 27.4.1999, n. 10 (nel caso di impianti realizzati dopo il 17/05/86, data di entrata in vigore della L.R. n. 27/86).

In caso di mancata presentazione del progetto degli impianti tecnologici previsti dall'art.5 del D.M. n°37/85, verranno applicate le sanzioni pecuniarie previste dall'art.15 del medesimo decreto.

In caso di inosservanza delle norme previste dal D.Lvo n°192/2005, concernente il rendimento energetico nell'edilizia, si provvederà alla irrogazione delle relative sanzioni previste all'art.15 del medesimo decreto.

ART. 93

Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

ART. 94

Divieto di allacciamento a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici a rete di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere priye di concessione o di autorizzazione.

CAPITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 95

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di ristrutturazione o restauro e/o risanamento conservativo, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

ART. 96

Decadenza della Commissione Edilizia

Abrogato

ART. 97

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 98

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1	Contenuto ed ambito del regolamento edilizio	pag.	2
Art. 2	Definizioni degli interventi edilizi	pag.	2
Art. 3	Parametri urbanistici ed edilizi	pag.	5
Art. 4	Classificazione delle opere edilizie	pag.	8
Art. 5	Opere soggette a concessione	pag.	8
Art. 6	Opere soggette ad autorizzazione	pag.	8
Art. 7	Opere soggette a preventiva comunicazione	pag.	9
Art. 8	Opere eseguibili senza alcuna formalità	pag.	11
Art. 9	Opere e lavori eseguibili d'urgenza	pag.	11
Art. 10	Opere eseguibili, in alternativa, in base a denuncia di inizio attività	pag.	11
Art. 10/bis	Deroghe per il contenimento dei consumi energetici	pag.	12
Art. 10/ter	Concessioni in deroga	pag.	13
Art. 10/quater	Opere di competenza dello stato ed opere su aree demaniali	pag.	13
Art. 10/quinqes	Strutture precarie	pag.	13

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 11	Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia - Abrogato	pag.	18
Art. 12	Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia - Abrogato	pag.	18
Art. 13	Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia - Abrogato	pag.	18
Art. 13/bis	Certificato di destinazione urbanistica	pag.	18

CAPITOLO III PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 14	Domanda di concessione	pag.	19
Art. 15	Documenti a corredo della domanda di concessione	pag.	19
Art. 16	Istruttoria delle domande di concessione	pag.	23
Art. 17	Autorizzazioni, pareri o nulla osta di altre amministrazioni	pag.	23
Art. 18	Rilascio della concessione	pag.	24
Art. 18/bis	Silenzio assenso di concessioni edilizie	pag.	25
Art. 18/ter	Concessione per opere pubbliche	pag.	25
Art. 19	Procedure per le autorizzazioni	pag.	26
Art. 19/bis	Silenzio assenso di autorizzazioni edilizie	pag.	28
Art. 20	Procedure per le denunce di inizio attività	pag.	29

CAPITOLO IV EFFICACIA, VALIDITA', ANNULLAMENTO E VARIANTI DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 21	Efficacia delle concessioni ed autorizzazioni	pag.	30
Art. 22	Voltura delle concessioni	pag.	30
Art. 23	Responsabilità ed obblighi	pag.	30
Art. 24	Validità, decadenza e proroga delle concessioni	pag.	30
Art. 25	Annullamento delle concessioni	pag.	31
Art. 26	Validità, decadenza ed annullamento delle autorizzazioni	pag.	31
Art. 27	Varianti	pag.	32

CAPITOLO V ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE			
Art. 28	Inizio dei lavori	pag.	33
Art. 29	Controllo sulla esecuzione dei lavori	pag.	33
Art. 30	Inadempienza delle disposizioni regolamentari	pag.	33
Art. 31	Interruzione dei lavori	pag.	34
Art. 32	Ultimazione dei lavori ed autorizzazione di abilità ed agibilità	pag.	34
CAPITOLO VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'			
Art. 33	Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei cantieri	pag.	36
Art. 34	Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	pag.	36
Art. 35	Responsabilità degli esecutori delle opere	pag.	37
Art. 36	Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	pag.	37
Art. 37	Provvedimento per costruzioni che minacciano pericolo	pag.	37
TITOLO II PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE			
CAPITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE			
Art. 38	Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità	pag.	38
Art. 39	Impianti di riscaldamento, isolamento termico e consumi energetici	pag.	38
Art. 40	Isolamento fonico	pag.	39
Art. 41	Smaltimento delle acque reflue e meteoriche	pag.	39
Art. 42	Rifornimento idrico	pag.	39
Art. 43	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	pag.	40
Art. 44	Impianti per le lavorazioni insalubri	pag.	40
CAPITOLO II CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'			
Art. 45	Caratteristiche dei locali di abitazione	pag.	41
Art. 46	Sottotetti, soffitti inclinati e soppalchi	pag.	42
Art. 47	Piani seminterrati	pag.	42
Art. 48	Piani interrati	pag.	43
Art. 49	Caratteristiche dei locali con destinazione d'uso non abitativa	pag.	43
CAPITOLO III NORME RELATIVE ALLE COSTRUZIONI			
Art. 50	Eliminazione delle "barriere architettoniche"	pag.	45
Art. 51	Prescrizioni antincendio	pag.	45
Art. 52	Norme antisismiche	pag.	45
Art. 53	Sicurezza degli impianti	pag.	45
Art. 54	Scale	pag.	45
Art. 55	Elementi aggettanti	pag.	46
Art. 56	Intercapedini	pag.	46
Art. 57	Spazi interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	pag.	46
Art. 58	Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili	pag.	46
Art. 59	Recinzioni	pag.	47
Art. 60	Parcheggi	pag.	47
CAPITOLO IV ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO			
Art. 61	Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.	49
Art. 62	Tinteggiature e rivestimenti	pag.	49

Art. 63	Decoro ed arredo urbano	pag.	49
Art. 64	Mostre, vetrine ed insegne in genere	pag.	50
Art. 65	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	pag.	50
Art. 66	Tabelle e numeri civici	pag.	50
Art. 67	Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	pag.	50
Art. 68	Antenne radio-televisive	pag.	51
Art. 69	Esecuzione di opere su edifici d'interesse monumentale storico o ambientale	pag.	51
Art. 70	Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	pag.	51
Art. 71	Zone verdi, giardini e alberi d'alto fusto	pag.	51

CAPITOLO V DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI

Art. 72	Norme edilizie	pag.	53
Art. 73	Norme igieniche	pag.	53
Art. 74	Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	pag.	53
Art. 75	Ispezioni igienico sanitarie. Sanzioni	pag.	54
Art. 76	Stalle e concimaie	pag.	54

TITOLO III LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

CAPITOLO I LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 77	Significato di lottizzazione	pag.	55
Art. 78	Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	pag.	55
Art. 79	Contenuto delle convenzioni	pag.	57
Art. 80	Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	pag.	57
Art. 81	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	pag.	58
Art. 82	Altri strumenti attuativi di iniziativa privata	pag.	58

CAPITOLO II DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 83	Complessi turistici complementari	pag.	59
Art. 84	Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave	pag.	59
Art. 85	Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e precarie - Abrogato	pag.	59
Art. 86	Depositi di materiali su aree scoperte	pag.	59
Art. 87	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico - Abrogato	pag.	59
Art. 88	Esposizione a cielo libero di veicoli materiali edili e merci in genere - Abrogato	pag.	59
Art. 89	Trirellazione ed escavazione di pozzi	pag.	60
Art. 90	Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	pag.	60

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art. 91	Attività di vigilanza	pag.	61
Art. 92	Sanzioni amministrative e penali	pag.	61
Art. 93	Decadenza delle agevolazioni fiscali	pag.	62

Art. 94 Divieto di allacciamento a pubblici servizi pag. 62

CAPITOLO II DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 95 Adeguamento delle costruzioni preesistenti pag. 63

Art. 96 Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia - Abrogato pag. 63

Art. 97 Norme abrogate pag. 63

Art. 98 Entrata in vigore del presente Regolamento pag. 63