

COMUNE DI

POGLIANO MILANESE

PROVINCIA DI MILANO



GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA

VISTO

IL DIRIGENTE DELLA SEZIONE URBANISTICA

f/nos: M. Rossetti

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

I.s.: f/nos: L. Vertemati

Approvato con deliberazione n. 19646 del 16-8-

Assessore all'Urbanistica
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

1981

il progettista

a. fugarza

il sindaco

b.c.c.

il segretario

INDICE

TITOLO 1° : Disposizioni generali

Capitolo 1 - Norme introduttive

- Art. 1 - Natura, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio
- “ 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio
- “ 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti
- “ 4 - Riferimenti alla disciplina urbanistica

Capitolo 2 - ABROGATA * con delibera di CC n. 74 del 28.12.2015

TITOLO 2° : Norme Procedurali

Capitolo 1 - Ammissibilità degli interventi

- “ 8 - Interventi ed obblighi connessi
- “ 9 - Definizione ed attuazione degli interventi
- “ 10 - Interventi minori
- “ 11 - Interventi di manutenzione ordinaria
- “ 12 - Interventi di manutenzione straordinaria
- “ 13 - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico
- “ 14 - Interventi di consolidamento
- “ 15 - Interventi di restauro
- “ 16 - Interventi di risanamento conservativo
- “ 17 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- “ 18 - Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tiplogica
- “ 19 - Interventi di ampliamento
- “ 20 - Interventi di demolizione
- “ 21 - Interventi di ricostruzione
- “ 22 - Interventi di nuova costruzione
- “ 23 - Interventi di lottizzazione
- “ 24 - Interventi di urbanizzazione
- “ 25 - Depositi all'aperto

Capitolo 2 - Documentazione richiesta

- Art. 26 - Interventi minori
- Art. 27 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 28 - Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico tecnologico e consolidamento
- Art. 29 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 30 - Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione
- Art. 31 - Interventi di conversione d'uso e trasformazione tiplogica
- Art. 32 - Interventi di demolizione
- Art. 33 - Depositi all'aperto
- Art. 34 - Interventi di lottizzazione
- Art. 35 - Variante al progetto

Capitolo 3 - Adempimenti d'obbligo

- Art. 36 - Interventi ammessi eccezionalmente
- “ 37 - Richiesta della CONC o dell'autorizzazione
- “ 38 - Adempimenti relativi alla CONC
- “ 39 - CONC per l'edilizia convenzionata
- “ 40 - Convenzione nei Piani di Lottizzazione

“ 41 - Approvazione ed attuazione dei PL

Capitolo 4 - Rilascio ed uso della concessione

Art. 42 - Esame delle richieste di CONC o di autorizzazione e delle denunce

- “ 43 - Comunicazione dell'esito
- “ 44 - CONC gratuita
- “ 45 - Attuazione diretta delle opere urbanizzative
- “ 46 - Variante al progetto
- “ 47 - Rilascio della CONC
- “ 48 - Carattere della CONC
- “ 49 - Pubblicità della CONC
- “ 50 - Impugnazione della CONC
- “ 51 - Scadenza della CONC
- “ 52 - Annullamento della CONC

Capitolo 5 - Conduzione di lavori - verifiche e sanzioni

Art. 53 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

Art. 54 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Art. 55 - Interruzione dei lavori

Art. 56 - Licenza di utilizzazione

Art. 57 - Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni

Art. 58 - Sospensione dei lavori

Art. 59 - Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere

Art. 60 - Esproprio delle aree delimitate dal P.P.A. o comprese nei P.R.

TITOLO 3° : Norme di progetto

Capitolo 1 - Edifici residenziali

Art. 61 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

Art. 62 - Caratteristiche dei locali di abitazione

Art. 63 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Art. 64 - Accessibilità degli edifici

Art. 65 - Accesso dei minorati fisici alle costruzioni

Art. 66 - Aerazione ed illuminazione dei locali

Art. 67 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti

Art. 68 - Servizi igienici degli alloggi

Art. 69 - Cortili e spazi liberi

Art. 70 - Cavedi

Capitolo 2 - Edifici speciali

Art. 71 - Locali di alloggi collettivi

Art. 72 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

Art. 73 - Depositi e magazzini

Art. 74 - Edifici industriali e speciali

Capitolo 3 - Edifici rurali

Art. 75 - Norme generali

Art. 76 - Acqua potabile nelle case rurali

Art. 77 - Edifici per il ricovero degli animali

Art. 78 - Letamai e serre d coltura

Capitolo 4 - Sicurezza degli edifici

- Art. 79 - Norme generali di sicurezza
- Art. 80 - Prescrizioni generali antincendio
- Art. 81 - Norme antincendio per le singole parti degli edifici
- Art. 82 - Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 83 - Elementi in oggetto
- Art. 84 - Serramenti e tende a sporgere - Oggetti di mostre

Capitolo 5 - Estetica degli edifici

- Art. 85 - Opere in zone di particolare interesse
- Art. 86 - Decoro degli edifici
- Art. 87 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici
- Art. 88 - Manutenzione dei prospetti e decoro de frontespizi nudi
- Art. 89 - Pitture figurative sulle facciate
- Art. 90 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre – Vetrine
- Art. 91 - Recinzioni
- Art. 92 - Passi carrai
- Art. 93 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari

TITOLO 4° : Norme tecnologiche

Capitolo 1 - Requisiti generali degli edifici

- Art. 94 - Norme tecnologiche
- Art. 95 - Requisiti termici ed idrometrici
- Art. 96 - Requisiti illuminotecnica
- Art. 97 - Requisiti acustici
- Art. 98 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 99 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- Art. 100 - Requisiti relativi alla fruibilità
- Art. 101 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 102 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

Capitolo 2 - Requisiti degli impianti

- Art. 103 - Acqua potabile
- Art. 104 - Impianti igienici interni, canalizzazioni e canne fumarie
- Art. 105 - Raccolta de rifiuti domestici
- Art. 106 - Deflusso delle acque pluviali
- Art. 107 - Fosse di depurazione biologica
- Art. 108 - Cappe e camini

TITOLO 5° : Norme di esecuzione delle opere

Capitolo 1 - Misure di sicurezza

- Art. 109 - Esecuzione delle opere edilizie
 - “ 110 - Tutela della pubblica incolumità
 - “ 111 - Formazione dei cantieri
 - “ 112 - Responsabilità dell'esecutore delle opere

Capitolo 2 - Conduzione dei lavori

- Art. 113 - Pulizia delle strade

- “ 114 - Occupazione temporanea del suolo pubblico
- “ 115 - Lavori nel pubblico sottosuolo
- “ 116 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico - Passi carrabili
- “ 117 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici
- “ 118 - Servitù pubbliche

TITOLO 6° : Norme transitorie e finali

Capitolo 1 - Norme transitorie

Art. 119 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Capitolo 2 - Norme finali

Art. 120 - Pubblicazione del Regolamento Edilizio

- “ 121 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
- “ 122 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio
- “ 123 - Varianti al Regolamento Edilizio

TITOLO 7° : Dotazione negli spazi destinati a parcheggio

Art. 124 - Dotazione negli spazi destinati a parcheggio

TITOLO 8° : Mancata esposizione del cartello dei lavori

Art. 125 - Mancata esposizione del cartello dei lavori

Regolamento modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 28.12.2015

titolo 1°
disposizioni generali

Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia del territorio comunale.
2. Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Osservanza del Regolamento Edilizio

1. Per gli effetti degli articoli 32 e 41 della L n. 1150/1942 (LUN) nonchè degli artt. 6, 7 e 10 della L n. 765/1967 e degli artt. 15 e 17 della L n. 10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella CONC.
2. Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'AC dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di CONC e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.
La mancata denuncia della sostituzione del direttore dei lavori o dell'esecutore delle opere comporta la sospensione dei lavori, che verrà revocata non appena adempiuti tali obblighi.

Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

1. Per quanto non previsto dal presente RE, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale (LUN) e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emanande dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del PIANO vigente, nonchè le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.
2. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art. 41 della LUN; agli artt. 13 e 15 della L n. 765/1967, agli artt. 15 e 17 della L n. 10/1977, nonchè alle altre disposizioni emanate emanande.

Riferimenti alla disciplina urbanistica

Il presente RE fa riferimento agli elaborati del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

Compiti della Commissione Edilizia

1. Per il controllo e la disciplina degli interventi edili ed urbanistici è istituita la Commissione edilizia (CE) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.
2. La CE giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici di pianificazione, ai programmi pluriennali di attuazione, al presente RE, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.
3. Compiuta l'istruttoria da parte dell'UTC e dell'Ufficiale Sanitario, la CE esprime pareri:
 - sulle richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria;
 - sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti;
 - sui progetti di nuova edificazione;
 - sulle proposte di trasformazione urbanistica;
 - sulle richieste d'interventi minori;
 - sulle proposte di demolizione;
 - sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
 - sui progetti - pubblici o privati - di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;
 - ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.
4. La CE esprime inoltre pareri:
 - sui progetti di Piani Urbanistici Attuativi del PRG;
 - sulle varianti al PRG vigente;
 - sul progetto di ppa;
 - sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente RE;
 - sull'interpretazione delle norme di attuazione (NTA) dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
 - sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

5. Quando la CE ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporne il rinvio o prescriverne la modifica di parti marginali del progetto.
6. Quando la CE esprime parere favorevole, su tutte le tavole di progetto dovrà essere contestualmente apposto il timbro della CE, la data di approvazione e la firma del Presidente e del Segretario
7. La CE può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perchè illustrino i progetti presentati.
8. Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la CE deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno.
9. La C.E. ha accesso nella località e nel cantiere dove dovranno eseguirsi le opere per le quali si chiede la CONC ed ha il dovere di segnalare all'AC le eventuali infrazioni riscontrate.

Formazione e nomina della Commissione Edilizia

1. La CE si compone di membri di diritto e di membri elettivi; la composizione della CE è deliberata dal CC su proposta della GM; spetta al CC nominare i membri della CE.
2. I membri elettivi, in n° di 6, debbono essere scelti tra i cittadini che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia/od urbanistica.
Il Sindaco può chiedere la consulenza di tecnici specializzati, in seno alla CE, nei casi in cui lo ritenga necessario.
3. Un impiegato comunale, nominato dal Sindaco, svolge la funzione di segretario della CE senza partecipare alla discussione e senza diritto di voto, egli stende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla CE nella stessa seduta
4. Il dirigente dell'UTC relazione sui progetti da esaminare.
5. L'elezione dei Membri è regolata dal RD n.383/1934; valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (L n.148/1915 - art.136); inoltre, i Membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ.Min.LL.PP. n. 3968/1966).
I Membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la CE.
6. I Membri di nomina consigliare durano in carica quanto il CC che li ha designati pur rimanendo in carica fino alla loro surroga e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La CE si riunisce in seduta ordinaria ogni sessanta giorni in giorni fissi, ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno tre Membri elettivi.
2. Quando si tratti di dare pareri sui Piani Urbanistici Attuativi del PRG e sulle varianti al PIANO vigente, sull'interpretazione esecuzione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno quattro Membri elettivi.
3. Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della CE, per il tempo necessario, uno o più esperti (i quali avranno però soltanto voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.
4. Delle decisioni della CE viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della CE.
5. Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.
6. Il Membro della CE deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di area confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la CE deve pronunziarne la ridusazione, facendola risultare dal verbale.
7. Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrono i presupposti per l'astensione dal voto, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

8. Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.

Interventi ed obblighi connessi

1. Ai fini del presente RE si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente. Si definiscono pertanto interventi anche:
 - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologico-edilizia di un immobile;
 - l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, mezzi in demolizione; nonchè i depositi o parcheggi di ruote, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;
 - gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
 - le opere concernenti le acque e gl'impianti elettrici eseguite ai sensi del TU n. 1755/1933;

2. Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di fare tempestiva denuncia all'AC oppure di chiedere alla stessa - presentando un'idonea documentazione - una CCNC od un'autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti dell'articolo 31 della LUN, dell'art. 10 della L n. 765/1967, degli artt. 1, 3, 9 e 10 della L n. 10/1977 e dell'art. 48 della L n. 457/1978.

3. Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica; nonchè per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

4. Sono esclusi dall'obbligo di CONC gl'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non incidono sugli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, in quanto rientrino tra le opere elencate per ciascun tipo d'intervento; per gl'interventi di manutenzione straordinaria è necessaria però l'autorizzazione del Sindaco; mentre per quelli di manutenzione ordinaria è sufficiente la tempestiva denuncia all'AC.

titolo 2°
norme procedurali

Definizione ed attuazione degli interventi

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

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la tempestiva denuncia all'AC
- la semplice autorizzazione del Sindaco
- la concessione ad edificare (CONC)

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della CONC o dell'autorizzazione è subordinato - per legge o per prescrizione di PRG* alla approvazione preliminare di un Piano Urbanistico Attuativo (PA).

2. La procedura imposta nei singoli casi dipende dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/od ecologico.

3. Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente RE o dalle leggi vigenti; spetta invece al PRG o al PPA
 - in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti - stabilire quali interventi sono subordinati al PA preliminare.

4. Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

Interventi minori

1. Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.
2. Sono piccole opere soggette a CONC:
 - le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati;
 - i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.);
 - le cappelle;
 - le edicole funerarie;
 - la formazione di giardini privati con caratteristiche di parco;
 - gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici od all'interno delle proprietà private;
 - la posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili);
 - i muri di sostegno delle terre;
 - le strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici.
3. Sono opere di segnaletica soggette a semplice autorizzazione:
 - le targhe professionali;
 - la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
 - le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
 - le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
 - le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
 - le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
 - le decorazioni anche temporanee previa concessione in caso di occupazione di spazio pubblico;
 - le luminarie e le lampade.

Sono soggette a CONC le seguenti altre opere di segnaletica:

 - le lapidi e le targhe commemorative;
 - i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
 - le pavimentazioni di portici o di marciapiedi, quando siano d'iniziativa privata;
 - le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;

4. Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che -per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale - concorrono alla formazione dell'ambiente.
Essi sono, esemplificativamente:
- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua;
 - le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
 - le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
 - le panchine e i sedili stabilmente dislocati su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;
 - i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
 - le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
 - le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
 - i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto di servizi aerei.
5. I distintivi urbani d'iniziativa pubblica o degli enti competenti, sono soggetti a semplice autorizzazione; quelli d'iniziativa privata sono soggetti invece a CONC.
6. Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL n. 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal PIANO, sono sempre soggetti a CONC.
7. La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.
E' invece soggetta a CONC la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche ecc.).

Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono soggetti a tempestiva denunzia all'AC e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gl'impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.
2. Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - esemplificativamente:
 - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
 - la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
 - la manutenzione delle coperture (sostituzione di tegole e piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
 - la riparazione delle gronde e dei pluviali;
 - la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
 - la ripulitura delle facciate;
 - l'esecuzione di rappezzì ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
 - la tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
 - la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.);
 - la riparazione delle recinzioni senza modificazione delle caratteristiche dimensionali e dei materiali.

Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.
2. Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:
 - il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);
 - il rifacimento della copertura;
 - la sostituzione di infissi esterni;
 - il rifacimento di intonaci esterni;
 - una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi da quelli originari che comporti modesti interventi murari;
 - la modifica dei servizi igienici;
 - nonchè tutti gl'interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

Interventi di adeguamento igienico, tecnologico

1. Sono soggetti a CONC e concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degl'impinti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le "modifiche interne" strettamente necessarie e creando i "volumi tecnici" esterni solo se indispensabili purchè non contrastino col decoro e le caratteristiche ambientali.

Interventi di consolidamento

1. Sono soggetti a CONC e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purchè non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Interventi di restauro

Sono soggetti a CONC e sono rivolti al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Interventi di risanamento conservativo

Sono soggetti a CONC e sono rivolti alla conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento dovrà rispettare quanto segue:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonchè dell'apparato decorativo superstite;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali ed orizzontali (queste ultime nel caso di volte o di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali ed orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate ed al livello stradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione, eventuale riapertura delle finestre o porte originali chiuse in epoca successiva;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonchè degli spazi scoperti pavimentati o sistematici ad orto o giardino;
- f) eliminazione delle sovraettagioni ed in genere delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Nel rispetto di quanto sopra sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a) aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole con un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- b) utilizzare soffitte e sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- c) inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici sporgenti dalle coperture esistenti;
- d) inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- e) traslare i solai privi di valore architettonico senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tener conto delle sovraettagioni ed in genere delle sovrastrutture di epoca recente;

- f) realizzare vespai aerati al piano terreno, sempre che il pavimento sia privo di pregio artistico;
- g) raggiungere un'altezza netta di interpiano di ml 2,70 nel caso di locali ad uso abitazione esistenti di altezza inferiore.

Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono soggetti a CONC e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:
 - a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
 - a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
 - ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.
2. L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:
 - le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
 - l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
 - le destinazioni d'uso in atto.
3. In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composita che - ai fini della CONC e degli obblighi ad essa connessi - viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica

1. Si intende conversione d'uso il passaggio tra le diverse categorie di utilizzo definite dalla delibera del C.R. 28.7.77 n° 11/557.
2. Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) e delle disposizioni regionali in materia. L'AC può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il PRG vigente, le norme di RE e le altre norme di legge.
3. Detti interventi sono soggetti a CONC soltanto nel caso in cui, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) ad una nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie; quando ciò non sia necessario, è sufficiente una semplice autorizzazione del Sindaco in conformità alla Legge n° 10/77.
4. Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'AC accerta il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, ne valuterà l'opportunità anche sotto il profilo sociale.
5. In ogni caso, spetta all'AC accertare che l'intervento sia compatibile con il livello d'infrastrutturazione della zona.

Interventi di ampliamento

1. Sono soggetti a CCNC e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.
2. Essi consistono perciò:
 - nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline ecc.);
 - nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.
 - nella creazione di autorimessa (box) o deposito di attrezzi per orto e giardinaggio allo stretto servizio delle residenze, anche separati dal fabbricato esistente.
3. In ogni caso devono essere rispettati tutti i limiti (di volumetria, di superficie coperta, di altezza ecc...) previsti dal PRG vigente per la zona.

Interventi di demolizione

1. Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edili o di superfici di piano esistenti, nonchè le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.
2. Sono soggetti di norma a specifica CONC, salvo gl'interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di un'esplicità previsione del PRG, che sono invece soggetti a semplice autorizzazione.
3. I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti - anche per cause naturali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di RE ed alle previsioni del PIANO vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Interventi di ricostruzione

1. Sono soggetti a CONC - secondo le modalità richieste dal PRG - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie linda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.
2. Se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi e architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

Interventi di nuova costruzione

1. Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi comportano il ripristino del suolo), nonchè i camini industriali.
2. Si considerano altresì nuove costruzioni:
 - le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
 - le costruzioni leggere anche prefabbricate;
 - i palloni di plastica pressurizzati;
 - i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
 - le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni;
 - le vetture (rulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) siano adagiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
 - b) siano collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
 - c) abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
 - d) vengono utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, box ecc.
3. Si considerano infine nuove costruzioni gli'interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

Interventi di lottizzazione

1. Sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un apposito PA approvato secondo le procedure dettate dalla L.U.R. 63/78 e dalle sue eventuali future modificazioni e/o integrazioni.
2. Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

Interventi di urbanizzazione

1. Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:
 - per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 44 della L n.865/1971);
 - per infrastrutturare il territorio.
2. Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.
3. Sono perciò tali:
 - la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
 - i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
 - le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
 - gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonchè le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
 - le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
 - i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);

Depositi all'aperto

1. L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetto a CONC a norma dell'art.1 della L n.10/1977.
2. Sono pertanto soggetti a CCNC i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in calcestruzzo semplice o armato; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri auto); nonché i depositi o parcheggi di rulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili.
Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.
3. Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti a CONC.

Interventi minori

1. Alla domanda di CONC o di autorizzazione debbono essere allegati in triplice copia :
 - un estratto di mappa della zona con l'ubicazione del luogo o dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.
2. Per gl'interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.
3. La segnaletica dev'essere, di regola, contenuta entro gli spazi apposamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente.

Interventi di manutenzione ordinaria

1. L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria deve essere di norma preventivamente segnalata all'AC; possono essere eseguiti senza tale formalità solo i piccoli e modesti interventi di riparazione da effettuare all'interno della singola unità immobiliare.
2. Alla denunzia si debbono allegare, in duplice copia di cui una su carta legale:
 - un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'AC elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere;
 - un'esatta e dettagliata descrizione delle stesse, anche in relazione a possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.
3. Nella denunzia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunziante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.
4. L'AC controlla l'entità il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino - nel loro insieme - interventi soggetti a CONC o ad autorizzare e per reprimere eventuali abusi.

Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico tecnologico e consolidamento

1. Alla domanda di autorizzazione o di CCNC debbono essere allegati i seguenti elaborati **in triplice copia**:
 - a) planimetria generale in scala 1 : 2000 od 1 : 1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
 - b) progetto in scala 1 : 100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
 - c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato.
2. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte di chi lo abita, la domanda di autorizzazione s'intende accolta ove il Sindaco lasci trascorrere - senza pronunziarsi - 90 giorni dalla data della richiesta. In tal caso - a norma dell'art. 48 della L n. 457/1978 - il richiedente può avviare i lavori programmati dandone comunicazione al Sindaco.

Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Alla domanda di CONC dev'essere allegata la seguente documentazione:
 - a) planimetria generale in scala 1 : 2000 od 1 : 1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
 - b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala 1 : 50, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1 : 20);
 - d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
 - e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche e di topografia sociale;
 - f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1 : 50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
 - g) stralcio del PIANO vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di PA qualora sia prescritto.

Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione

1. Alla domanda di CONC dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
 - a) stralcio della tavola di azzonamento del PIANO vigente, del ppa e del PA (qualora esista) con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;
 - b) planimetria generale, in scala 1 : 2000 od 1 : 1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
 - c) planimetrie orientale, in scala 1 : 200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale e della superficie linda di piano; rapporto di copertura; regolamentarità degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
 - d) progetto quotato in scala 1 : 100 (1 : 200 per edifici molto vasti), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici adiacenti - di tutte le facciate che prospettano su spazi pubblici o privati nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;
 - e) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
 1. l'allineamento stradale;
 2. l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 3. le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 4. il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 5. la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
 6. il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

- f) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1 : 20, con le relative piante e sezioni;
- g) lo schema degl'impianti in scala 1 : 100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- h) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto o in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto od in parte) esistenti;
- i) la documentazione attestante la proprietà;
- l) documentazione fotografica a colori della facciata.

2. Il rilascio della CONC è subordinato alla presentazione:

- a) i disegni vistati ed approvati da eventuali Organi sovraccamunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (ANAS, Amm.ne Provinciale, Servizio regionale delle Foreste, Presidente della G.R.) nonchè dal Comando dei VV.FF., ecc...;
- b) l'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonchè dei vincoli previsti dal PRG, di cui alle specifiche NTA;
- c) documentazione progettuale attestante l'osservanza della L. 373/76 in materia di contenimento energetico.

Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica

1. Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di CONC dev'essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo d'intervento.
2. Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di autorizzazione dev'essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:
 - a) stralcio della tavola di azzonamento del PIANO vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
 - b) planimetria in scala 1 : 2000 od 1 : 1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
 - c) piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
 - d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;
 - e) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.
3. L'intervento autorizzato dev'essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

Interventi di demolizione

1. Alla domanda di CONC dev'essere allegata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - planimetrie quotate dell'area in scala 1 : 200;
 - quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
 - a) planimetria della zona in scala 1 : 2000 od 1 : 1000;
 - b) stralcio del PRG vigente;
 - c) eventuale copia del PA vigente;
 - piante e sezioni del fabbricato in scala 1 : 100 o 1 : 200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
 - documentazione topografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie linda di piano;
 - rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
 - relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
 - indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di CONC per nuove costruzioni sulla medesima area.

2. Il rilascio della CONC per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della CONC per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:
 - di edifici la cui demolizione sia prevista dal PIANO vigente o dal PA, oppure sia necessaria per accertare defezioni statiche;
 - di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico.

3. Il rilascio della CONC è inoltre subordinato:
 - alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
 - alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - alla sistemazione e recinzione provvisoria dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
 - alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

4. In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'AC può, previa difida, effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.
5. La CONC di demolizione non può essere rilasciata per gl'immobili dichiarati di notevole interesse pubblico dalle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, nè per gl'immobili indicati come tali dal PRG vigente e dai suoi PA.
6. Il Sindaco, sentita la C.E., può ordinare la demolizione parziale o totale di edifici o manufatti a salvaguardia della pubblica incolumità o del pubblico decoro. La demolizione avviene su progetto dell'UTC e, se effettuato d'ufficio, sotto la Direzione dei Lavori dell'UTC. In caso di esecuzione da parte del privato questi deve presentare la relazione circa le modalità esecutive della demolizione firmata dal Direttore dei Lavori.

Depositi all'aperto

1. Alla domanda di CONC debbono allegarsi in duplice copia:
 - un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che s'intende adibire a deposito;
 - uno stralcio del PIANO da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli che la concernono;
 - una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che s'intendono depositare, perchè l'AC possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.
2. Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui s'impegna a rimuovere il deposito a proprie spese - su semplice invito o su ingiunzione dell'AC motivata da insindacabili motivi - anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

Interventi di lottizzazione

1. Alla domanda di lottizzazione dev'essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:
 - a) estratto del PPA;
 - b) stralcio del PRG con la perimetrazione del territorio soggetto alla lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il PL, la zona, o le zone, entro cui esso è inserito ed il PRG;
 - c) stralcio delle norme che disciplinano il PL;
 - d) estratto catastale, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà interessate dal progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
 - e) planimetria orientata dell'area soggetta al PL con l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione;
 - f) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata al PL con l'individuazione, se significativa, delle curve di livello e dei coposaldi di riferimento delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali di natura idrogeologica e paesaggistica;
 - g) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500 contenente le seguenti indicazioni:
 - 1 - planimetrie di progetto 1:500 indicanti le piante e le altezze dei fabbricati;
 - 2 - schemi in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - 3 - planimetrie in scala 1:500 indicanti le aree di uso pubblico e quelle da gestire in proprietà al comune e lo schema delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, con predisposizione delle canalizzazioni sotterranee, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allaccamenti alla rete di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria con sistemazione delle aree libere;
 - 4 - tavola in scala non inferiore a 1:500 nella quale siano individuate le aree sulle quali va realizzata la volumetria inserita nel PPA a norma dell'atr. 18 L.U.R. n° 63/78;
 - 5 - tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere

indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, la superficie utile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo metrico, distanza dai confini, dalle strade e dagli altri spazi pubblici esistenti o in progetto;

- 6 - norme di attuazioni contenenti prescrizioni su materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 7 - eventuale progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- 8 - relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- 9 - relazione illustrativa del progetto circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti altresì la compatibilità del PL con le previsioni del PPA;
- 10 - relazione illustrativa di ottemperanza a quanto prescritto dagli artt. 25, 36, 39, 40 della LIU.R. n° 51/75;
- 11 - documentazione ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 48/74 e della legge n° 319/76;
- 12 - schema di convenzione di cui all'art. 27 delle NTA del PRG.

Variante al progetto

1. Alla domanda di variante dev'essere allegata in triplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato, con adeguata colorazione.

Interventi ammessi eccezionalmente

1. Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:
 - per tutelare la pubblica incolumità;
 - per evitare danni agli edifici od agl'immobili vicini;
 - per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;esso può essere effettuato senza CONC od autorizzazione sostitutiva.
2. In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'AC nel termine di tre giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo immanente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonchè la documentazione pertinente alle opere effettuate.
3. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Richiesta della CONC o dell'autorizzazione

1. La CONC o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla.
2. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la CONC o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo -- rilasciato dall'organo statale competente -- che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

Adempimenti relativi alla CONC

1. La domanda di CCNC dev'essere redatta su un modulo predisposto dall'AC, da completare in ogni sua parte.
2. Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico ed ambientale; gli eventuali vincoli di PIANO ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.
3. Sulla domanda di CONC dev'essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1959 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione sia gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L n. 10/1977.
4. La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:
 - a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente o avente titolo);
 - b) dal proprietario o avente titolo del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
 - c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale edile od agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali. La nomina del Direttore dei Lavori può essere fatta prima del rilascio della CONC.
5. Sulla domanda di CONC dev'essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmare gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'AC il tecnico responsabile di cantiere.
6. Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il progettista.

CONC per l'edilizia convenzionata

1. Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L n.10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di CONC, anche al fine di poter fruire del contributo di CONC ridotto previsto dalla legge citata.
2. In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario s'impegna verso l'AC ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

Convenzione nei Piani di Lottizzazione

1. Qualora si intenda procedere all'edificazione, l'autorizzazione dei PL è subordinata, oltre che al rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG e degli indici prescritti dalle NTA, alla stipulazione tra il Comune e la proprietà, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione del PL. La convenzione dovrà essere registrata nei modi e forme di leggeaa cura e spese del lottizzante.
2. Le convenzioni dovranno precisare quanto segue:
 - a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e/o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria previste del PL e comunque nella quantità minima stabilita dall'art. 22 LR n° 51/75;
 - c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione dei medesimi tra le varie proprietà interessate al PL, o l'assunzione a carico della proprietà della esecuzione delle opere suddette calcolandola a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. In tal caso la proprietà si impegna a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
 - e) l'impegno di operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipula della convenzione;
 - f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
 - g) i termini fissati per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o per la realizzazione eventuale delle opere a scomputo dei medesimi oneri, anche suddivisi temporalmente in modo proporzionale alla realizzazione dello insediamento;
 - h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PL, anche suddivisi in fasi, ma comunque entro 10 anni dalla stipula della convenzione e rapportati al PPA;

- i) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l) l'impegno a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto, o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per quota parte dell'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Approvazione ed attuazione dei PL

1. I PL sono approvati con le modalità fissate dalla LR 63/78 sentito il parere degli uffici competenti (UTC, Ufficiale Sanitario, VVF, Servizio Regionale dei Beni Ambientali, ecc.) e quello della CE; purchè risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto. Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione dev'essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.
2. In sede di rilascio delle singole successive CONC l'AC può autorizzare limitate modifiche alle proposte planivolumetriche, purchè:
 - non attengano alla destinazione d'uso;
 - non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, l'altezza massima degli edifici, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la superficie lorda complessiva autorizzati;
 - non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico.
3. Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

Esame delle richieste di CONC o di autorizzazione e delle denunce

1. Nel caso di interventi soggetti a CONC o ad autorizzazione, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'UTC
- dall'Ufficiale Sanitario
- dalla CE.

Il rilascio della CONC o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere.

2. Le denunce di opere di manutenzione ordinaria debbono essere esaminate dall'UTC il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui l'UTC ravvisi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a CONC o ad autorizzazione, esso sotterrà la denuncia alla CE, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Comunicazione dell'esito

1. La CONC viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'UTC, dell'Ufficiale Sanitario e della CE, previa impegnativa a pagare il contributo di concessione di cui alla Legge n° 10/1977. A tale fine il Sindaco, ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera, la entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di costruzione (o delle quote sostitutive); nonchè i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori ed ogni altro elemento concernente la loro conduzione.
2. Ove ricorrono le condizioni per l'**esenzione parziale o totale** dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di CONC - le norme di legge che consentono tale esenzione.
3. Entro il termine di cui al primo comma viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della CONC. Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.
Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.
4. La CONC, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e d'introdurre modifiche al progetto presentato.
5. La CONC e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'AC, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

CONC gratuita

La CONC è gratuita per gli interventi previsti dall'art.9 L n. 10/77.
Inoltre la CONC è gratuita per i seguenti interventi:

- di adeguamento igienico e tecnologico;
- di consolidamento;
- di demolizione;
- di deposito all'aperto

nonchè per tutti gli interventi minori che la richiedono.

Attuazione diretta delle opere urbanizzative

1. Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico
2. In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'AC si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed averne accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso l'AC fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di CCNC residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

Variante al progetto

1. Si ha "variante" al progetto cui la CONC si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.
2. Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non ne debbono alterare:
 - i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie linda globale di piano, altezza ecc.);
 - le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
 - le destinazioni d'uso.
3. Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una "variante" bensì un nuovo progetto, che dev'essere oggetto di una nuova CONC.

Rilascio della CCNC

1. Il rilascio della CCNC è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di conc.gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, sostitutive del costo di costruzione;

- presentazione delle ricevute di versamento della quota a favore delle Casse di previdenza dei professionisti;

- presentazione dell'attestato comprovante l'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PIANO e della destinazione d'uso, ove richieste;

- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali (ANAS, Amm.Prov., Genio Civile ecc.) cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

- la denuncia al Genio Civile per le opere in CA deve essere presentata prima dell'inizio lavori.

Carattere della CONC

1. La CONC è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purchè ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.
2. Il cambio d'intestazione dev'essere chiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della voltrazione.
3. Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atti di CONC volaturato.
4. Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la CONC è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

Pubblicità della CONC

1. L'atto di CONC notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.
2. Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della CE relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di CONC e può impugnare il provvedimento del Sindaco.
3. L'affissione dell'atto di CONC all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Impugnazione della CONC

1. Il richiedente della CONC può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.
2. Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di CONC è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

Scadenza della CONC

1. La CONC ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data della notificazione e decade se le opere non vengono iniziata entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova CONC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.
2. Ai sensi del D.L. n°4 del 8.1.81, salvo diversa prescrizione della CONC, le opere autorizzate debbono essere completate entro cinque anni dalla data del suo rilascio; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

Annnullamento della CONC

1. La CONC può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PRG, o che ne costituiscono violazione ai sensi dell'articolo 7 della L n. 765/1967, sempreché non riguardi immobili dello Stato.

2. In particolare, la CONC può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;

- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di CONC;

- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;

- quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziata o - se iniziata - non siano completate entro il termine prescritto.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

3. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

4. Il rinnovo della CONC potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

1. Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici e di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.
2. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.
3. Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescritto dall'AC.
4. Prima d'iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base a PA, l'AC verifica sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro dev'essere stato preventivamente segnato e picchettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'AC deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.
5. Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'AC perché effetui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento.
6. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali.

Inizio, esecuzione e termine dei lavori

1. Prima d'iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:
 - a) depositare in cantiere la CONC stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
 - b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
 - c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di CONC;
 - d) comunicare all'AC per iscritto la data d'inizio dei lavori.
2. I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova CONC.
3. I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.
4. E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione.

Interruzione dei lavori

1. Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degl'impianti di cantiere. In caso d'inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del RD n. 383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Licenza di utilizzazione

1. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del RD n. 1265/1934.
 2. La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) dev'essere richiesta per iscritto e su carta legale - direttamente o con Raccomandata RR - dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione del direttore dei lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di CCNC.
 3. La licenza di utilizzazione è emessa entro 90 giorni dalla richiedente, dopo l'esecuzione, con esito positivo:
 - della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della CCNC effettuata dall'UTC nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
 - dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
 - del collaudo delle strutture (in c.a. semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedano;
 - della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale VVF, ove richiesta dalle vigenti leggi;
 - dell'accertamento che non esistono cause d'insalubrità;
 - della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.
 4. La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'UTC o da loro delegati.
- Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'UTC assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

5. Della visita di controllo deve essere redatto verbale, a cura del Capo dell'UTC o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.
6. Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:
 - a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
 - b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
 - c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VVF per le costruzioni di altezza superiore a ml 24 nonché per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale, se richiesto per legge.
 - d) ricevuta attestante la presentazione al Genio Civile del certificato di collaudo previsto dall'art.7 della L n. 1086/1971 per le costruzioni in c.a. o in acciaio e fotocopia autentica dello stesso;

In caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

7. Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con raccomandata R.R., deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta s'intenderà accolta.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

8. La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

9. Se l'esecuzione delle opere non risultà conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione.

10. Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art.222 del RD n. 1265/1934.

Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni

1. I funzionari dell'UTC, l'Ufficiale sanitario e i vigili urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso della relativa CONC. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della CONC stessa, il nome e l'indirizzo del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice.
2. I funzionari dell'UTC e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della CCNC.
3. Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
4. Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla legge .

Sospensione dei lavori

1. Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
 - le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare CONC;
 - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni del PRG e del RE.
2. La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:
 - il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
 - non è stata data comunicazione all'AC del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
 - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
3. L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.
4. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco - allorchè il concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previo deposito di congrua cauzione.

Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa parziale dei lavori, il titolare persiste nella trasgressione, la cauzione è incamerata dall'AC, restando impregiudicata l'adozione dei provvedimenti definitivi.
5. La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inoservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative previste dalla Legge Urbanistica e dall'art. 15 della L n. 10/1977 e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art. 6 della L n. 765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere

1. Il Sindaco, previa diffida, può ordinare la demolizione delle opere abusive - cioè eseguite in totale difformità od in assenza della CONC - a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.
2. Alla demolizione d'ufficio disposta dal Sindaco provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e - e i lavori non sono ancora ultimati - anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.
3. Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può comprendere, senza che sia dovuta indennità alcuna, anche parti non abusive se ciò si rende necessario per l'esecuzione dell'abbattimento o per motivi di sicurezza o di stabilità della restante parte dell'edificio. L'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico del proprietario o possessore.
4. La nota delle spese, sentito l'interessato, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del RD n. 383/1934.

Esproprio delle aree delimitate dal ppa o comprese nei PR

1. A norma dell'art.13 sesto comma della L n.10/1977, le aree delimitate dal ppa debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.
2. A tal fine il proprietario dell'area delimitata - singolarmente o consorziandosi con altri proprietari - deve richiedere all'AC la CONC oppure deve disporre il PL e proporlo all'approvazione comunale.
3. In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'AC, per dare attuazione al ppa, si sostituisce agl'interessati seguendo le procedure fissate dalla Legge Regionale 60/1977 e, previa ingiunzione a provvedere, procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dall'art.19 della L Legge Regionale 60/1977.
4. L'inadempienza si configura altresì - e comporta l'esproprio dell'area - quando l'interessato non oppone, nei termini, ricorso contro il silenzio-rifiuto dell'AC, oppure quando, ottenuta la CONC egli:
 - non versa il dovuto contributo di CONC;
 - non inizia le opere nei termini prescritti.
5. Nel caso di immobili compresi in un PR la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art. 28 della L n.457/1978 l'AC diffida i proprietari inadempienti delle unità minime d'intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio.
Trascorso inutilmente tale termine, l'AC procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gl'interventi previsti dal PR occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

titolo 3°
norme di progetto

Dimensione e dotazione minima degli alloggi

1. In conformità al DM 5 - 7 - 1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.
2. I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto-letto e di mq. 38 se dotati di due posti-letto.
3. Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinetto e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.
4. Il numero dei locali di servizio dev'essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

Caratteristiche dei locali di abitazione

1. Anche in conformità al DM 5 - 7 - 1975, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime e/o i volumi seguenti:
 - stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14; volume mc 32;
 - tinello con cabina di cottura: superficie mq 14; volume mc 32;
 - stanza da letto: superficie mq 9 se ad un letto e mq 14 se a due letti;
 - cucine e portinerie: superficie mq 8; volume mc 24, con larghezza non inferiore a m 1,80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00 e volume non inferiore a mc 12,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

2. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m 2,70 con l'interpiano non inferiore a m 3.
Inoltre:
 - a) per il piano terreno, l'altezza minima dal piano del marciapiede stradale all'intradosso del soffitto non può essere minore di m 3,20 riducibile a m 2,90 nel caso di PZ oppure - per esigenze di tutela ambientale (edifici ricadenti in zona di recupero);
 - b) per i sottotetti abitabili in edifici esistenti, l'altezza minima ammessa di m 2,70 è quella media del locale; in nessun punto del locale l'altezza può essere però inferiore a m 1,80.
 - c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
 - d) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno 40 mc ed un'altezza minima di m 5,20 (di cui m 2,70 per il locale e m 2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.
3. La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
2. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:
 - bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq 4,00;
 - bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq 3,50;
 - gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq 2,50;L'altezza minima è fissata in m 2,40, riducibile a m 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a 4 mq, nonché per i ripostigli, depositi e cantine.
I corridoi debbono avere la larghezza minima di m 1,10.
3. I sottotetti si considerano volumi tecnici qualora le aperture di aereoilluminazione non superino 1/40 della superficie. In caso di maggiori aperture di aereoilluminazione il sottotetto viene considerato volume a tutti gli effetti e pertanto è soggetto al rispetto delle norme di PRG e NTA e al pagamento degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.
L'eventuale agibilità ai fini residenziali è subordinato alle verifiche di cui all'art. 62 del presente RE.
4. L'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis può variare tra il minimo di m 2,30 ed il massimo di m 2,60.

Accessibilità degli edifici

1. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari dev'essere non inferiore a m 0,80.
2. Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:
 - cabina con dimensione interna minima di m 0,90 per 1,30, posta con l'apertura sul lato più corto;
 - porta a battenti od a scorrimento laterale, avente larghezza minima di m 0,80;
 - meccanismo di autolivellamento;
 - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
3. I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di m 1,30.

Accesso dei minorati fisici alle costruzioni

1. L'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali - scale ed ascensori - sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, dev'essere assicurato con rampe indipendenti (od abbinate a scale) di pendenza non superiore all'8%; la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m 9,00; la larghezza di dette rampe che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.
2. Nelle costruzioni prive di ascensore le scale debbono essere formate da gradini con alzata non superiore a m 0,16; in ogni tipo di costruzione, nel caso abbiano larghezza superiore a mt 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati.
3. I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 del presente articolo e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, debbono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.
4. Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27.4.1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L n. 118/1971.

Aereazione ed illuminazione dei locali

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

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

La superficie netta d'illuminazione ed aereazione delle finestre (parti apribili del serramento) dev'essere almeno $\frac{1}{8}$ della superficie di pavimento del locale illuminato.

2. I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq 0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purchè venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

3. I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che v'immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50.

L'impianto di aspirazione meccanica deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari.

4. Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria, diretto od almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq 0,80; salvo che non sia dotato d'impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

Sotterranei, seminterrati e sottotetti

1. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.
2. L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:
 - il piano di calpestio dev'essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
 - lo scarico delle acque dev'essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
 - l'altezza minima interna dei locali dev'essere di almeno m 3,00 di cui almeno m 1,00 sul piano di spiccato;
 - il pavimento dev'essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni dev'essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm 30 sotto il piano del pavimento interno;
 - la superficie netta illuminante non dev'essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentesi a m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
 - la profondità netta del locale non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.
3. L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo dall'AC a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aereati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Servizi igienici degli alloggi

1. Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vasoso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

2. I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno.

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM 5.7.1975.

Cortili e spazi liberi

1. L'ampiezza dei cortili sarà almeno $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici dei muri che li delimitano.
2. Agli effetti di questo calcolo, per gli edifici di nuova costruzione, i lati del cortile confinanti con altre proprietà, anche se questi lati non siano fabbricati ad altezze inferiori, saranno considerati dell'altezza massima raggiungibile in zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza quando tale minore altezza risulti da convenzione di servitù di "altius non tollendi" stipulata tra i confinanti a loro spese con atto pubblico da trascriversi, coppia legale del quale con la prova dell'avvenuta trascrizione spetterà al Comune. Le aree valutate nei computi dei cortili si intendono asservite alle costruzioni cui sono annesse.
L'altezza delle fronti delimitanti i cortili dovrà misurarsi a partire dal piano di pavimento del locale di abitazione più basso illuminato ed areato dal cortile stesso.
Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, sarà considerato cortile per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento.
3. Si potrà prescindere dal computo anzidetto, e quindi ammettere come regolamentari i cortili aperti da un lato verso la pubblica via, quando la profondità massima non ecceda una volta e mezza l'ampiezza del lato aperto verso la strada e l'altezza delle pareti prospettanti deiti cortili non superi l'altezza che compete alle fronti stradali comprendenti i lati aperti dei cortili stessi.
4. Per i cortili di forma ohlunga o comunque irregolare il Sindaco potrà stabilire, sentito l'Ufficiale Sanitario, quelle speciali prescrizioni che valgano a soddisfare, in equa misura, alle esigenze dell'igiene.
5. Le parti divisorie delle proprietà quando siano trasparenti per almeno $\frac{2}{3}$ e abbiano altezza inferiore a m 2 saranno considerate come inesistenti.

Cavedi

1. Per bagni, cabine di cottura o cucinini, vani scala, disimpegni, ripostigli, locali assimilabili, è consentita la ventilazione con aperture a finestra sui cavedi purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) il cavedio abbia un'apertura libera da qualsiasi ostacolo (serramento) verso l'esterno pari alla sua superficie planimetrica;
 - b) la superficie planimetrica non deve essere inferiore a 1/30 delle somma delle superfici delle pareti che vi si affacciano;
 - c) nessun locale di abitazione (stanze, locali di soggiorno, cucine abitabili, studi, uffici, ecc.) si affacci al cavedio con serramento apribile;
 - d) gli eventuali aggetti entro il cavedio ne riducono la superficie planimetrica in misura pari alla loro dimensione. Sono comunque vietati i balconi.

Locali di alloggi collettivi

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc 18 per ogni persona. Ogni camera dev'essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.
2. Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
3. Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n. 1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

1. I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m 3,20, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m 7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927 nonché alle norme del DPR n.547/1955.

3. Nel caso di locali ad uso commerciale entro le zone di recupero è consentita un'altezza minima di m 2,70; inoltre il rapporto di aereilluminazione potrà essere ridotto a 1/10 della superficie degli ambienti. Tale rapporto potrà essere ridotto solo in presenza di adeguato impianto di ventilazione e/o condizionamento.

Depositi e magazzini

1. I depositi ed i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.
2. I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.
3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Edifici industriali e speciali

1. Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-
osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vi-
genti per la prevenzione degli infortuni (L n.51/1955 e DPR n.
547/1955).
2. Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per
caso.

Norme generali

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L n.153/1975 e dell'art.3 L 93/1980 e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani.
2. Le prescrizioni per le abitazioni consentite in zona agricola sono identiche a quelle per gli edifici residenziali di cui ai precedenti artt. 61, + 68.
3. Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Acqua potabile nelle case rurali

1. Ogni casa deve essere allacciata alla rete idrica comunale.

Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purchè: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m 3; siano posti ad una distanza non inferiore a m 15 dalla pubblica via.
2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
3. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m 3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc 18 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc 9 per capo. Il pavimento dev'essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiaioie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiaioie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

Letamai e serre di coltura

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.
La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
4. L'AC, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.
5. L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm 70.

Norme generali di sicurezza

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

Prescrizioni generali antincendio

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR n. 547/1955 e del successivo DPR n. 689/1959.

Norme antincendio per le singole parti degli edifici

1. Scale. - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 350 mq di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;

- una scala ogni 300 mq di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi ecc.).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq ed i 150 mq, l'AC giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano-scala dev'essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione ecc.

La larghezza minima delle rampe è fissata in m 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m 1,50 per gli edifici speciali.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

2. Ascensori. - Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, dev'essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

Norme antincendio per edifici speciali

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.
Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.
2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.
3. I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento oppure in ferro o metallo.
4. I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel DM 31.7.1934.
5. Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

Elementi in aggetto

1. La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare CONC ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.
2. Sono vietati:
 - gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m 2,70 dal piano stradale;
 - gl'infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne è priva.
 - i balconi, le pensiline e gli aggetti in genere sporgenti più di m 1,00 su strade private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza inferiore a m 7,00.
3. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m 10; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m 2,70 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,50 dal piano stradale (ove non esista marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sulla via sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m 1,00; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustificino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.
L'AC può imporre che tali strutture siano ridotte ed eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante ed al traffico veicolare.
4. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre

1. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
2. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m 2,50.
3. Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm 10 dal filo del muro.
4. Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purchè il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m 2,70 oppure m 4,50 rispettivamente su strade con o senza marciapiede e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Opere in zone di particolare interesse

1. Entro le zone di recupero l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.
2. Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata o di cemento martellinato.
3. Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

Sono vietati le mansarde e gli arretramenti.

Le gronde debbono essere realizzate in legno esse debbono avere la sporgeanza minima di 50 cm. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).

4. Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra conformata secondo le modalità costruttive tradizionali del luogo.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.)

I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in ca martellinato e di esiguo spessore (max 15 cm), sporgenti non più di 90 cm.

5. I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola o su binari.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in legno o in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona.

Decoro degli edifici

1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'AC ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici ed effetti prospettici.

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

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

Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

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

2. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tante indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la CE, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso imminentemente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'AC può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la CONC per il nuovo edificio.

Pitture figurative sulle facciate

1. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'AC apposita CONC, sotponendo i relativi disegni.

Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'esserne autorizzato dall'AC presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purchè non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.
2. L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza.
L'AC può dettare le modifiche da apportare, affinchè non siano causa di deturpamento, nè siano usate locuzioni improprie ed errate.

Recinzioni

1. Le recinzioni tra le varie proprietà dovranno essere di caratteristiche (dimensioni, materiali da costruzione, tipo, ecc.) in armonia con il carattere dell'isolato e delle costruzioni.
2. L'altezza massima consentita per le recinzioni è di m 2,00 nelle zone residenziali e agricole e di m 2,50 nelle zone industriali.
3. Nelle zone residenziali di recupero sono vietate le nuove recinzioni tra le singole proprietà salvo quelle previste dai piani esecutivi.
4. Nelle altre zone tutte le recinzioni dovranno essere "a giorno" o "trasparenti", con possibilità di un muricciolo di base avente un'altezza massima di cm 60 dal terreno o dalla quota del marciapiede.
5. In tutte le zone residenziali sono tassativamente vietate le recinzioni in cemento prefabbricato.
6. Le recinzioni dovranno essere in ferro, legno o rete anche plastificati e possibilmente in armonia con le recinzioni limitrofe.
7. Nelle zone industriali potranno essere realizzate recinzioni in lastre prefabbricate di cemento soltanto lungo i confini tra insediamenti industriali adiacenti o verso la zona agricola. Le recinzioni di insediamenti industriali verso tutte le altre zone (viabilità, servizi pubblici, residenziali, agricole di salvaguardia, servizi urbani) dovranno essere conformi al dettato del punto 4 del presente articolo.
8. Nelle zone agricole le recinzioni potranno essere solo in rete con zoccolatura massima di cm 20 dal piano di campagna.
9. È vietato il ripristino di recinzioni in contrasto col dettato del presente articolo.
10. L'AC potrà imporre ove riterrà opportuno per motivi estetici o funzionali, la realizzazione in muratura intonacata, a vista o in altro materiale.

Passi carrai

1. I passi carrai potranno avere accesso diretto da spazi pubblici solo attraverso adeguate aree di manovra ricavate su suolo privato con profondità minima di m 3.
2. Le rampe di disimpegno di autorimesse (o spazi di parcheggio) poste ad una quota diversa da quella stradale dovranno avere un tratto pianeggiante di almeno m 4 di lunghezza prima di raggiungere il suolo pubblico.
3. Ulteriori prescrizioni potranno essere stabilite in sede di CONC al fine di evitare intersezioni pericolose con la pubblica viabilità.

Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari

1. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare CONC.
Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
2. E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'AC, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.
3. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.
4. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

titolo 4°
norme tecnologiche

Norme tecnologiche

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perchesiano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

I detti requisiti sono di varia natura:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;

2. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gl'interventi su edifici esistenti o parte di essi.

4. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

Requisiti termici ed igrotermici

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo da presentare coefficienti di trasmissione del calore tali da assicurare in tutti i locali abitabili una soddisfacente temperatura compresa tra i 18° ed i 20° con una temperatura esterna di - 5°) ed agli abitanti accettabili condizioni di benessere .
2. A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda o a terrazza) debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessore e natura oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria ecc.).
3. Nei locali condizionati i livelli di temperatura e di umidità debbono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi debbono permanere a lungo.
4. Valgono comunque le norme del DM 5 - 7 - 1975 e del DPR 28 + 6 - 1977, n. 1052 che attua la L n. 373/1976.

Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni d'illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.
2. L'illuminazione diurna dei locali dev'essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire d'illuminazione naturale oppure d'illuminazione artificiale:
 - i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purchè delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/3 delle medesime;
 - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
 - i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cotta di superficie inferiore a 4 mq ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato d'illuminazione ed aerazione diretta;
 - i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
 - i locali non destinati alla permanenza di persone.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono avere una superficie non inferiore ad 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.
5. L'effetto illuminante delle finestre coperte da aggetto soprastante è ritenuto nullo nel caso in cui la proiezione del suddetto sia superiore a mt 1,5 (nel caso di finestre) e mt 1,8 (nel caso di porte-finestre).
6. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi debbono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento sia parziale che totale.

Requisiti acustici

1. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei a garantire tale aeronicità.

7. La profondità massima dei locali di abitazione rispetto alle pareti finestrate non può mai superare il doppio della sua altezza. Il fattore luce diurna deve comunque superiore al 2%.

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in nessun locale si superino le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.
2. I volumi minimi dei locali debbono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone debbono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi.
3. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o di ventilazione meccanica permanenti debbono essere ottenuti mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.
4. Gli edifici ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il rifiusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinanti in essi prodotti.
5. I locali destinati ad uffici o ad attività commerciali culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, debbono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste. I locali destinati a servizi igienici od a cabine di cottura non muniti di serramenti verso l'esterno, debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanicamente dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine ecc., nei quali è prevista la espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I volumi minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica sono così fissati:

- servizi igienici:

a) espulsione continua	6
b) espulsione discontinua	12

- cabine di cottura:

a) espulsione continua	8
b) espulsione discontinua	14

6. I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di $\frac{1}{27}$ di m^2/m^3 nei locali di soggiorno e non meno di $\frac{1}{20}$ di m^2/m^3 nei locali di servizio.

7. Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione - nei locali di soggiorno - delle esalazioni prodotte nei locali di servizio nonchè la mutua diffusione - in questi ultimi - delle esalazioni in essi prodotte.

8. I materiali impiegati negli alloggi non debbono emettere né potere emettere odori ed esalazioni.

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti, idonei - con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi - ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.
2. Gli impianti ed i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appropriati, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
3. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.
4. Le sedi degli allacciamenti degl'impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e d'insetti indesiderabili.
5. La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.
6. Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi;
 - riscaldamento;
 - trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili f.t.; gli impianti di sollevamento debbono essere proporzionati, per numero e caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate; vanno adottati gli accorgimenti tecnici atti ad impedire la trasmissione di rumori e vibrazioni;

- telecomunicazioni interne ed esterne, apparecchi terminali esclusi; la dotazione degl'impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagl'incendi;
- protezione dai fulmini per edifici con più di 3 piani fuori terra.

7. Gli alloggi debbono essere dotati d'impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- espulsione dei gas combusti.

8. Gl'impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

Requisiti relativi alla fruibilità

1. Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte utilizzazioni di uso ed interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in istato di minorazione fisica, giusta la L n. 118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27.4.1978, n. 384.
2. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.
2. Le superfici vetrate non debbono poter costituire pericolo per le persone
3. I parapetti non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non dev'essere inferiore a m 1,00 e dev'essere aumentata in rapporto alla altezza del suolo.

Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

1. Costruendo su terreni umidi, si debbono adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle soprastanti murature.
2. I muri di fondazione debbono essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materie impermeabili di sufficiente spessore.
3. I locali seminterrati abitabili, cioè con permanenza di persone, debbono avere i muri ed i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine o materiali impermeabilizzanti; i locali di abitazione permanente debbono avere il pavimento sopraelevato di almeno 20 cm sul piano stradale o sul piano del terreno sistemato.
4. I piani terreni non sovrapposti a locali intirrati debbono essere opportunamente aereati mediante vespai di almeno cm 50 di canicoli di aereazione.

Acqua potabile

1. Ogni alloggio dev'essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. L'acqua dev'essere prelevata dall'acquedotto comunale. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Impianti igienici interni, canalizzazioni e canne fumarie

1. Ogni alloggio dev'essere munito:
 - a) di servizi igienici;
 - b) di una cucina dotata di canna fumaria nonchè di canna d'esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un condotto comune;
 - c) di un acquaio (lavandino) per lo scarico delle acque di rifiuto, sistemato fuori del gabinetto o nell'eventuale antigabinetto.
2. I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo complessivo di 12 cm ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di grés) o con altro materiale impermeabile.
3. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di ferro zincato.
4. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
5. Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.
6. Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname. Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm 15 e rifinite internamente con intonaco ben lisciato.
7. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

8. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non dev'essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla CONC.
9. Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.
10. I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.
Il passaggio delle tubazioni attraverso i muri perimetrali deve avvenire attraverso guaina.

Raccolta dei rifiuti domestici

1. Per la spazzatura ed i rifiuti organici putrescibili, prodotti negli edifici residenziali o con altra destinazione, debbono essere previsti appositi locali di raccolta od immondezzai.
2. Negli edifici di nuova costruzione che abbiano più di 2 piani fuori terra o più di 4 alloggi, gl'immondezzai debbono osservare le seguenti prescrizioni:
 - essere situati al piano terreno dell'edificio; è ammesso l'immondezzaio al seminterrato od al sotterraneo quando questi sono accessibili con rampa carrabile;
 - essere facilmente raggiungibili da carrelli portabidoni e simili;
 - avere capacità adeguata e comunque dimensioni tali da consentire le manovre di carico, di asportazione dei recipienti e di pulizia;
 - . - avere il pavimento lisciato (con opportune pendenze per il lavaggio) e lo scarico raccordato alla fognatura;
 - avere le pareti (in muratura o c.a.) rivestite ed intonacate con materiali impermeabili e facilmente lavabili, con spigoli arrotondati;
 - avere una porta metallica che assicuri una chiusura ermetica;
 - aprirsi verso l'esterno (cortile) e comunque verso spazi aperti anche grigliati;
 - avere, all'interno od in prossimità dell'accesso, una presa d'acqua per il lavaggio periodico del locale;
 - essere provvisti di adeguato esalatore;
 - avere uno scarico a pavimento sifonato e collegato alla fognatura.
3. Negli edifici esistenti l'immondezzaio può non osservare tutte le norme di cui sopra purchè risponda allo scopo e non provochi inconvenienti di ordine igienico e sanitario. Pertanto esso dev'essere idoneo ad un agevole e frequente svuotamento; avere un'imposta metallica a buona tenuta; essere sufficientemente distante dai locali abitati; avere pavimento e pareti impermeabili; avere un adeguato esalatore.

Deflusso delle acque pluviali

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posta all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in cemento amianto od altro materiale idoneo; negli ultimi 2,5 m verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.
2. Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che seguano danni alle fondazioni degli edifici.
3. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Fosse di depurazione biologica

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (di tipo IMHOF), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa dev'essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e dev'essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse dev'essere preventivamente autorizzata dall'AC, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).

L'AC ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

2. Le fosse biologiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ad almeno mt 10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

3. La fossa biologica deve essere del tipo IMHOF con caratteristiche costruttive come previste dalle Leggi 650/79 e 319/76. Comunque le capacità minime devono essere di mc 2,5.

4. Le fosse biologiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico dev'essere munito di un tubo di aereazione di diametro non inferiore a cm 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto per quanto attiene al dimensionamento, e ciò anche se sono brevettate.

5. Quando lo scarico della fossa IMHOF non avviene in fognatura a norma della Legge 10.5.76 n. 319 e 24.12.79 n. 650 questo deve questo deve essere previsto sottoforma di subirrigazione o pozzo assorbente. Nel caso venga utilizzato il pozzo perdente tradizionale o avvenga il diretto scarico in caso di acqua superficiale è necessario garantire che lo scarico avvenga nei limiti della tabella A della Legge 10.5.76 n. 319 e 24.12.79 n. 650. Per cui è necessario frapporre fra il perdente o corso d'acqua superficiale e fossa IMHOF un piccolo impianto di ossidazione biologica.
6. E' tassativamente vietato allacciare più di 1 pluviale ϕ 10 alle fosse biologiche.

Cappe e camini

1. I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm 12.
2. Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.
3. Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.

I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

titolo 5°
norme di esecuzione delle opere

Esecuzione delle opere edilizie

1. Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la CONC.
2. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinchè le opere siano compiute a regola d'arte.
3. Per le strutture in c.a. o metalliche debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni della Legge n° 1089/71 relative alla esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato.
4. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Tutela della pubblica incolumità

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

Analogo intervento dell'AC è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

2. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dalla ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva CONC.

Ogni ulteriore intervento di ricostruzione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile dev'essere, per contro, oggetto di regolare CONC.

3. Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'AC può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.
4. Se lo stato di pericolo è rilevato dall'AC, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.
5. Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m 2 da questi.
6. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate.

7. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
8. Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

Formazione dei cantieri

1. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se propiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione dev'essere autorizzata dall'AC, previa apposita domanda.
2. La domanda dev'essere corredata:
 - da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione (o cesata), degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
 - dal benestare degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.
 Essa deve inoltre indicare:
 - il suolo pubblico che si intende recintare;
 - l'altezza della recinzione;
 - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.
3. I serramenti di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
4. L'AC può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni proprie di spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
5. Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
6. Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'AC, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la CONC. Deve inoltre affiggersi - a vista del pubblico - una tabella di almeno 2 mq nella quale debbono indicarsi gli estremi della CONC, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Responsabilità dell'esecutore delle opere

1. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
2. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alla cose.
3. Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.
4. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Pulizia delle strade

1. Il costruttore deve costantemente mantenere puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
2. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Occupazione temporanea del suolo pubblico

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

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

2. Il Sindaco, fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.
3. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nelle stesse in cui l'ha occupata. La riconsegna dell'area all'AC avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'AC a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

Lavori nel pubblico sottosuolo

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione del Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico -

Passi carrabili ..

1. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'AC, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purchè la occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
2. Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati nonchè la costruzione di pese pubbliche.
3. Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta a norma di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'AC, nonchè le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
4. I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

1. L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, gradini esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrapassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
2. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca delle loro esecuzione, l'AC può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
3. Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione dev'essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Servitù pubbliche

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'AC ha facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati e costruzioni di qualsiasi natura:
 - a) targhette dei numeri civici e tavole necessarie alla toponomastica urbana;
 - b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili;
 - c) apparecchi e tavole di segnalazione stradale;
 - d) sostegni per gli impianti di pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
 - e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale o cittadina;
 - f) tabelloni per pubbliche affissioni;
 - g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
 - h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.
2. Una volta apposte le cose oggetto delle predette servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarre alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
3. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.
4. Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

titolo 6°
norme transitorie e finali

Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

- 1.: Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficio Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'AC può includere l'immobile in un PR e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 delle L n° 457/1978.

Pubblicazione del Regolamento Edilizio

1. La pubblicazione del presente RE dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte delle Regioni.

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere del sedicesimo giorno successivo a quello delle pubblicazioni nell'Albo Pretorio del Decreto di GR di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui CONC viene rilasciata successivamente la sua entrata in vigore.
2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e devono adeguarvisi.
Pertanto il titolare della CONC, prima di iniziare i predetti lavori deve chiedere una nuova CONC.
3. Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della CONC, salvo in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'AC di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L n° 1902/1952 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonchè il precedente RE.

Varianti al Regolamento Edilizio

1. Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'AC ha facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente RE.
2. Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.

TITOLO 7° : Dotazione negli spazi destinati a parcheggio

Art. 124

Dotazione negli spazi destinati a parcheggio

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione, ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadri e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonei a permettere la connessione d una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. (Legge 134/2012 - art. 17 quinque).

TITOLO 8° : Mancata esposizione del cartello dei lavori

Art. 125

Mancata esposizione del cartello dei lavori

E' fatto obbligo al titolare del valido titolo edilizio (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione di inizio attività e Comunicazione di inizio attività) che esponga un cartello di cantiere che contenga i dati del provvedimento abilitativo, il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice, oltre agli altri soggetti che hanno espletato altre prestazioni professionali, quali il progettista dei c.a., eventuale direttore delle opere in c.a., il coordinatore della sicurezza etc.

La mancata esposizione rilevata o segnalata presso gli uffici comunali comporta l'applicazione di una sanzione pecunaria fissa pari ad € 500,00.