

TITOLO VIII°

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I° : Disposizioni generali.

ART. 53 : Normativa igienico-sanitaria: rinvio.

1° Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria

ART. 54 : Fondazione su suoli insalubri.

1° Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinati non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

ART. 55 : Orientamento delle costruzioni.

1° Le costruzioni devono essere progettate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

2° Il loro posizionamento all'interno del lotto deve essere eseguito nel rispetto dei criteri dominanti di seguito riportati:

- allineamento prevalente rispetto alla eventuale viabilità principale o secondaria;
- falde del tetto disposte secondo la linea di massima pendenza del terreno;
- orientamento del prospetto principale del fabbricato parallelamente all'asse della vallata sulla quale il fabbricato si prospetta;
- minima sovrapposizione del fabbricato all'ambiente.

CAPO II°: Disposizioni sugli isolamenti.

SEZ. I°: Misure contro l'umidità.

ART. 56 : Isolamento dall'umidità.

1° Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate all'umidità.

ART. 57 : Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti.

1° I locali di categoria A1 e S1 di cui agli artt. 75 - 76 del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata di spessore uguale o maggiore di cm 30

2° I pavimenti dei locali di categoria A2 di cui all'art. 75 del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio

3° Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue

ART. 58 : Misure contro l'umidità del suolo: murature.

1° Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

2° Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì, essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

3° L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

ART. 59 : Impermeabilizzazione delle coperture piane.

1° In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o lamine imper-

meabili continue secondo le più moderne tecnologie.

SEZ. II^a: Isolamento termico.

ART. 60 : Rinvio alle disposizioni normative vigenti.

1° Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, ai sensi degli artt. 75 - 76 del presente regolamento, nelle categorie A ed S1, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura compresa tra i 18° C. e i 20° C., così come disposto dall'art. 4 del D.M. 5.7.75 (12), nonché dalla L. n. 373 del 30.4.76 (18).

SEZ. III^a: Isolamento fonico.

ART. 61 : Isolamento fonico.

1° Per tutti i locali di categoria A1, A2, S1 e S2 così come individuati dagli artt. 75 - 76 del presente regolamento, devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche e alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

2° Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti: in ogni caso, i solai e le murature dividenti le unità immobiliari non devono ammettere, per frequenze tra i 125 ed i 3000 HZ, livelli di rumorosità superiori a 70 db.

CAPO III^o: Scarico delle acque.

SEZ. I^a: Disposizioni generali.

ART. 62 : Classificazione delle acque.

1° Ai fini del presente regolamento, le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

a- acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi,

b- acque nere.

comprendono sia le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidets e di ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali,

c- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o della latrine di qualsiasi tipo,

d- acque inquinanti:

sono quelle che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

SEZ. II^a: Modalità di scarico delle acque.

ART. 63 : Scarico delle acque meteoriche.

1° Per il deflusso delle acque di cui alla lettera a) del precedente articolo deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

ART. 64 : Scarico delle acque nere.

1° Per il deflusso delle acque descritto nella lettera b) del

precedente articolo 62 deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione.

ART. 65 : Scarico delle acque luride.

1° Le acque di cui alla lettera c) dell'art. 62 devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione ed in specie della volumetria abitativa.

2° Detta fossa biologica deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere posta all'esterno della costruzione e ad una distanza non minore di ml. 1 dalle murature perimetrali

ART. 66 : Scarico delle acque inquinanti.

1° Per le acque di cui alla lettera d) dell'art. 62 vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare

ART. 67 : Collegamento degli scarichi.

1° Gli scarichi di cui agli artt. 63, 64, 65, 66 debbono essere convogliati in un unico corpo recettore ubicato all'interno della proprietà. Quest'ultimo dovrà recapitare i liquami in pubblica fognatura. Nell'ipotesi di impossibilità di recapito di liquami in pubblica fognatura dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella L.R. 29/1/87 n° 7 e L.R. 23/3/84 n° 13.

CAPO IV°: Raccolta e scarico dei rifiuti solidi.

ART. 68 : Raccolta dei rifiuti solidi.

1° Tutte le costruzioni devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi dimensionato in ragione delle caratteristiche - volumetriche e funzionali - delle costruzioni medesime.

2° Detto deposito, se collocato all'interno della costruzione, deve essere dotato di accesso e di illuminazione diretta nonché di un sistema di ventilazione realizzato mediante tubazione - di sezione non inferiore a cmq. 250 - con sbocco sulla sommità del tetto.

3° Qualora il deposito di cui al 1° comma del presente articolo sia ubicato all'esterno della costruzione, il ricambio dell'aria dovrà essere assicurato da una griglia con sezione di almeno cmq. 2000.

4° Detta griglia deve avere comunicazione diretta con l'esterno.

5° In ogni caso, il deposito deve avere pareti adeguatamente impermeabilizzate e deve essere munito di presa di acqua e di scarico sifonato.

CAPO V°: Impianti igienico- sanitari.

ART. 69 : Dotazione minima degli alloggi.

1° In ogni alloggio deve esservi un locale di categoria S1, di cui all'art. 76 del presente regolamento, destinato a camera da bagno e dotato almeno di un water-closed, di un bidet, di un lavabo, di una doccia o di una vasca da bagno.

2° Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

CAPO VI°: Impianti di smaltimento dei fumi.

ART. 70 : Canne fumarie.

1° Ogni alloggio deve essere fornito di una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione nel locale cucina, ed almeno una canna fumaria per la restante parte dell'alloggio.

ART. 71 : Tubazioni di sfogo.

1° Ogni locale di categoria A1, individuato ai sensi dell'art. 75 del presente regolamento, destinato a cucina e tutti i locali di categoria S1 di cui allo stesso art. 76 debbono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico alla sommità del tetto.

2° Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione.

3° Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora e comunque conformemente alle vigenti disposizioni.

CAPO VII°: Rifornimento idrico.

ART. 72 : Rifornimento idrico.

1° Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

2° In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

3° La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali abitabili e del numero degli abitanti, secondo le disposizioni normative vigenti.

TITOLO IX°

RINVIO A LEGGI SPECIALI

ART. 73 : Normative speciali.

1° Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione e degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative legislative e regolamentari vigenti.

2° L'attività edilizia è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

3° L'attività edilizia, in fine, è soggetta alle leggi speciali che disciplinano le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

TITOLO X°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

CAPO I°: Tipologie edilizie.

ART. 74 : Locali di abitazione: definizione.

1° Sono locali di abitazione - categoria A - quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui

ART. 75 : Locali di abitazione: classificazione.

1° I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2

2° La Categoria A1 comprende

a- soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva,

b- alloggi monostanza,

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

3° La categoria A2 comprende:

a- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

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

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

d- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e- magazzini, depositi e archivi.

Art. 76 : Locali accessori.

1° I locali accessori - categoria S - sono di tre tipi: S1, S2, S3.

2° Il tipo S1 comprende:

a- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro,

3° Il tipo S2 comprende

a- scale che collegano più di due piani,

b- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza,

c- magazzini e depositi in genere,

d- autorimesse di solo posteggio,

e- sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza,

f- lavanderia, stenditoi e legnaie,

g- stalle, porcilaie, ecc (nelle zone consentite)

4° Il tipo S3 comprende

a- disimpegni inferiori a 12 mq.,

b- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

SEZ. I°: Caratteristiche dei locali A1

Art. 77 : Finestre.

1° Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

2° Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

3° Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. 5.7.1975 (13).

4° Ai fini presenti si considerano superfici finestrate tutte le superfici vetrate apribili verso l'esterno.

5° Non debbono sottostare alle disposizioni contenute nel presente art. 77 e nei successivi art. 78, art. 79, art. 80, art. 81, art. 82, art. 83, i locali dei fabbricati ricadenti nelle zone omogenee A, nonché i locali di fabbricati ricadenti in altre zone ma edificati prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42.

ART. 78 : Dimensioni minime.

1° I locali A1, ai sensi del D.M. 5.7.1975 (13), devono avere le seguenti dimensioni minime:

- altezza ml. 2,70,

- superficie mq. 9.

L'altezza minima, nel caso di soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media minima.

2° L'altezza minima nelle zone montane al di sopra dei 1000 metri può essere ridotta, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia del luogo, a ml. 2,55, fermo restando quanto fissato nel comma precedente.

ART. 79 : Locali adibiti a cucina.

1° I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minore uguale o maggiore di ml. 1,6.

2° Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestratura propria, con volume massimo di mc. 15, quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo aventi un volume minimo di mc. 30 e purché non risultino da queste divise con pareti fisse.

ART. 80 : Dimensioni degli alloggi monostanza.

1° Fermo restando le disposizioni contenute negli articoli che precedono, per gli alloggi monostanza sono fissate, ai sensi

dell'art. 3 D.M. 5.7.1975 (14), come segue:

a- monostanza per una persona:
mq. 28;

b- monostanza per due persone:
mq. 38.

SEZ. II°: Caratteristiche dei locali A2.

ART. 81 : Caratteristiche dei locali A2.

1° Fermo restando quanto stabilito nella SEZ. I°, del presente capo per ciò che riguarda le finestre e le dimensioni minime planimetriche, l'altezza minima dei locali di tipo A2 è di ml. 3,30.

SEZ. III°: Caratteristiche dei locali S.

ART. 82 : Finestre: areazione.

1° I locali di categoria S possono essere illuminati ed areati mediante finestre (luci o vedute) apribili su cavedi o spazi equiparabili a questi ultimi, fatta eccezione per le centrali termiche.

2° Detti locali possono essere anche ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

3° Il rapporto tra superficie finestrata ed in pianta non deve essere inferiore a 1/12.

4° Le finestre non possono in ogni caso, avere una superficie inferiore a mq. 0,4.

ART. 83 : Dimensioni minime.

1° I locali S devono rispettare le dimensioni minime stabilite dai regolamenti specifici.

2° In qualunque ipotesi l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

SEZ. IV*: Caratteristiche dei locali S1.

ART. 84 : Accesso dei locali di tipo A.

1° I locali di categoria S1 possono avere accesso diretto dai locali A solo attraverso disimpegno.

2° Qualora l'unità edilizia (appartamento, uffici, alberghi ecc) abbia più servizi igienici, almeno uno deve avere le caratteristiche di cui al 1° comma del presente articolo, mentre i rimanenti possono avere l'accesso diretto dai locali cui sono pertinenti.

SEZ. V*: Caratteristiche dei locali S2 ed S3.

ART. 85 Locali di categoria S2.

1° Fermo quanto stabilito nella sez. III del capo I° del presente titolo gli S2 lettera g) dovranno essere progettati nel rispetto dei regolamenti specifici di ogni tipo di allevamento.

ART. 86 Locali di categoria S3.

1° I locali S3 possono essere senza aria e luce diretta.

SEZ. VI*: Locali e spazi particolari.

ART. 87 Piani seminterrati.

1° I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di categoria A2, purché il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia uguale o maggiore a ml. 1,20.

2° Le murature perimetrali devono, altresì, essere dotate di intercapedini di larghezza pari ad 1/3 dell'altezza e con cunetta scolante più bassa del pavimento interno.

3° Quest'ultimo deve posare su un vespaio areato, di spessore uguale o maggiore di cm. 30, mentre la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura deve risultare inferio-

re al piano di posa del vespaio.

ART. 88 : Vani sottotetto.

1° I vani sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

ART. 89 : Vani sottotetto abitabili.

1° Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nelle sezioni I°, III°, IV°, V° del capo I° del presente titolo.

2° Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V) dell'edificio.

ART. 90 Vani sottotetto non abitabili.

1° Sono non abitabili - salvo quanto stabilito al comma 5 dell'art. 77 - i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,70, ai sensi dell'art. 1 D.M. 5.7.1975, ovvero ml. 2,55, giusta l'art. 1 del medesimo D.M. 5.7.1975 (16).

2° Detti vani devono, inoltre, essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq. 0,4, nella misura di 0,4 mq. di superficie trasparente per ogni 20 mq. di pavimento.

3° In ogni caso, i vani sottotetto aventi altezza superiore ai limiti di cui al 1° comma del presente articolo saranno considerati ai fini del calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V).

ART. 91 Locali per il gioco dei bambini.

1° Gli edifici residenziali con un numero di appartamenti superiori a 4, devono essere provvisti di un locale destinato a gioco bimbi.

2° Detto locale deve avere una superficie netta minima di mq. 20 aumentata di mq. 2 per ogni appartamento in più fino a 12 e di 1 mq. per ogni appartamento oltre i 12.

3° Detto locale deve, altresì, avere altezza minima di ml. 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e di areazione pari a 1/8.

4° La sua superficie lorda non viene computata ai fini del cal-

colo della superficie utile dell'edificio.

ART. 92 : Impianti speciali.

1° Qualora sia prevista l'installazione di impianti di areazione o di condizionamento dell'area, tra i documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia di cui all'art. 9, IV° comma, del presente regolamento deve essere compreso uno schema di principio degli impianti adottati, unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dei medesimi a firma di tecnico abilitato.

TITOLO XI°

PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

CAPO 1°: Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine.

ART. 93 : Zoccolature.

1° Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare zoccolature, che le rendano resistenti all'usura e all'umidità.

2° Su parere della Commissione edilizia possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche od ambientali lo richiedano.

ART. 94 : Recinzioni.

1° Le aree prospicienti spazi pubblici e privati possono essere recintate con barriere metalliche appoggiate a muretto in calcestruzzo armato "faccia vista" di altezza non superiore a ml. 0,6 a partire dal piano di campagna del fondo dominante.

2° La barriera metallica può essere sostituita da siepe di piante sempre verdi.

3° Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla visibilità per la circolazione.

4° Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica di un'altezza massima di ml. 2, purchè ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità.

ART. 95 : Marciapiedi.

1° I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

2° Gli spazi di pubblico passaggio devono altresì, essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dello

Ufficio tecnico comunale.

ART. 96 : Protezioni.

1° Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

ART. 97 : Elementi aggettanti.

1° Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a ml. 3.50 dal livello del marciapiede, aggetti di sporgenza superiore a cm. 10.

2° Tale divieto vale anche per gli aggetti di tipo mobile o provvisorio.

3° La realizzazione di balconi, pensiline ed insegne a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3.50 sul livello del marciapiede.

4° Nel caso di cui al comma precedente, gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore a ml. 1.20, ovvero superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, qualora quest'ultimo risulti inferiore a ml. 1.20.

5° Le tende ed i tendoni proteggenti superfici finestrate o porte che si affacciano su spazi pubblici possono avere una sporgenza pari a quella del marciapiede diminuita di cm. 40 e non possono, in alcuna parte, essere ad una altezza inferiore a ml. 2.10, dal livello del marciapiede sottostante.

ART. 98 : Coperture, manti di copertura, tinteggi dei fabbricati.

1° Le coperture, i manti di copertura, i tinteggi esterni dei fabbricati, devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

2° Delle coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art. 63 del presente regolamento.

3° Le coperture devono, altresì, essere completate con camini, le parti delle canne fumarie di cui all'art. 70 del presente re-

golamento emergenti dalle coperture stesse.

4° Ai fini della regolamentazione dell'uso dei vari tipi di manti di copertura e dei vari tipi di tinteggi esterni da adottare nelle varie frazioni, l'Amministrazione può disporre uno studio particolareggiato a livello comunale con specifica normativa da considerarsi parte integrante del R.E.

ART. 99 : Intercapedini.

1° L'Amministrazione comunale può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, da realizzarsi a norma del precedente art. 87.

ART. 100 : Mostre e vetrine.

1° Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

CAPO II°: Decoro generale, arredo urbano e
manutenzione.

ART. 101 : Decoro generale.

1° Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti d'ordine e decoro e non devono recare disturbo e confusione visiva.

ART. 102 : Elementi di arredo urbano.

1° Elementi di arredo urbano, ai fini presenti, sono i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche e i numeri civici.

2° Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro.

3° L'Amministrazione comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private.

4° In tale ipotesi, i proprietari non si possono, salvo il ricorso alle tutele di legge, opporre alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

5° All'Amministrazione comunale deve essere permessa la relativa attività di manutenzione.

6° I proprietari nel caso di cui al II° comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o rimossi.

ART. 103 : Manutenzione.

1° Il Sindaco può imporre la esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

2° Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

3° In caso di rifiuto o di inadempimento il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie; le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

CAPD III°: Uscite dai locali interrati e semi-interrati ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato.

ART. 104 Uscite dai locali interrati e seminterrati.

1° Le uscite dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

2° Tra il punto di inizio di detta zona ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 3.

3° Dette uscite debbono distare almeno ml. 10 dalle uscite secondarie delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

ART. 105 Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato.

1° Le uscite dagli spazi di cui alla rubrica del presente articolo devono avere i requisiti di cui al precedente articolo.

CAPD IV°: Depositi scoperti e zone verdi e parchi.

ART. 106 Depositi scoperti.

1° Depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali.

2° I depositi scoperti sono ammessi, invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi purché sentiti gli organi di controllo di cui all'art. 11 del presente regolamento, il Sindaco ritenga che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.

ART. 107 Zone verdi e parchi.

1° Le zone verdi, i parchi ed, in genere, i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

2° La sostituzione di piante di alto fusto deve essere autorizzata.

3° L'adattamento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge.

TITOLO XII°

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

CAPO I°: VIGILANZA SINDACALE.

ART. 108 : Limiti dell'attività di vigilanza del Sindaco.

1° Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e del programma poliennale di attuazione (17) alle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

2° Il Sindaco, per l'attività di vigilanza, si avvale degli agenti comunali (vigile urbano, vigile edile, ecc).

3° Il Sindaco può, inoltre, ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno. A tal fine, i funzionari dell'U.T. espletano la loro attività esclusivamente all'interno dell'ufficio.

ART. 109 : Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza.

1° L'agente o il funzionario incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima e lo trasmette al Sindaco.

2° Il Sindaco espleta ulteriore documentata istruttoria sotto il profilo tecnico e giuridico entro gg. 30. Qualora risulti una irregolarità o un'illegittimità, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 gg. dalla data di sospensione dei lavori.

ART. 110 : Opere eseguite in parziale difformità dall'autorizzazione.

ART. 111 : Opere eseguite in assenza di autorizzazione.

1° Fermo restando quanto disposto dall'art. 26 della legge 28/2/85 n° 47, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizza-

zione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse comunque in misura non inferiore a L. 500.000. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

2° La mancata richiesta di autorizzazione di cui all'art. 10 legge 28/2/1985 n. 47 non comporta l'applicazione delle norme previste dall'art. 20 della precitata legge

3° Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lett. c) del primo comma dell'art. 31 della legge 5/6/76 n. 457 e art. 31 della L.R. 7/12/76 n. 47, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni

4° Qualora gli interventi di cui al comma precedente vengano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lett. A dell'art. 2 del D.M. 2/4/68, pubblicato nella G.U. n. 97 del 16/4/1968, il sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali e ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al 1° comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il sindaco provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni di cui al comma precedente.

5° L'esecuzione di opere senza autorizzazione è comunque soggetta alle sanzioni di cui all'art. 20 L. 2/2/1974 n. 64.

ART. 112 : Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione.

1° Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione

sono demolite a cura e spese dai responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre 120 giorni, fissato dalla relativa ordinanza del sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2° Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/7/1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'U.T.E., per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

3° Dette opere sono soggette alle sanzioni penali di cui all'art. 20 1° comma lett. a) della L. 28/2/85 n. 47 ed alla sanzione penale di cui all'art. 20 della legge 2/2/74 n. 64 ove applicabili.

ART. 113 : Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali.

1° Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2° Il Sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, ingiunge la demolizione.

3° Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4° L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a de-

molire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5° L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6° Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7° Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 16 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30/12/1923 n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16/6/1927 n. 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, il sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

8° Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 4 legge 28/2/85 n. 47, il sindaco, ai sensi dell'art. 81 del dec. del Presidente della Repubblica 24/7/1977, n. 616, informa immediatamente il presidente della giunta regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete, d'intesa con il presidente della

giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto articolo 4 della L. 47/85.

9° Qualora sia accertata l'esecuzione di opere di soggetti diversi da quelli di cui all'art. 5 L. 28/2/85 n. 47 in assenza di concessione ad edificare, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

10° Per tale tipo di reato si applicano le sanzioni penali previste dall'art. 20 1° comma lett. b) della legge 28/2/1985, n. 47 e dell'art. 20 della legge 2/2/1974 n. 64.

ART. 114 : Varianti essenziali.

1° Sono variazioni essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

a) i mutamenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche dell'uso di immobili o di loro parti, qualora comportino il passaggio da uno ad altro dei raggruppamenti di categorie di cui alle lettere a), b), c), d), e) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 6/11/86 n. 46 e cioè:

a- funzione abitativa;

b- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

c- funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

d- funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

e- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;

d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza,

e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;

f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

2° Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3° Gli interventi di cui al precedente comma 2°, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della L. 28/2/85 n. 47. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

4° L'esecuzione di varianti essenziali comporta l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. b) della L. 28/2/1985, n. 47 e, in quanto applicabile, l'art. 20 della L. 2/2/74, n. 64.

ART. 115 : Interventi di ristrutturazione edilizia.

1° Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definite dalla lett. d), primo comma dell'art. 31 della legge 5/8/78, n. 457, da valere in tutto il territorio ad eccezione delle zone omogenee A; e dall'art. 36 della L.R. 7/12/78, n. 47, da valere esclusivamente all'interno delle zone omogenee A, eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, sono demolite, ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2° Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27/7/76, n. 392, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della legge medesima. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

3° Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni.

4° Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lett. A dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968, pubblicato nella G.U. n. 97 del 16/4/1968, il sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la

irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta il sindaco provvede autonomamente.

5° Tali interventi, eseguiti senza titolo, comportano l'irrogazione delle sanzioni penali previste dall'art. 20 1° comma lett. b) Legge 28/2/1985 n. 47 ed, in quanto applicabili, delle sanzioni penali di cui all'art. 20 L. 2/2/74 n. 64.

ART. 116 : Accertamento di conformità.

1° Entro 90 gg. dall'ingiunzione sindacale a demolire, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del sindaco di cui al primo comma dell'art. 9 L. 47/65, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'art. 12 L. 47/65, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 L. 47/65 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

2° Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il sindaco si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

3° Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3, 5, 6 e 10 della legge 28/1/1977, n. 10 ed al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria da parte dell'ex Genio Civile, ove occorra.

4° Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

5° L'autorizzazione in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma determinata dal sindaco nella misura da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

6° L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finchè non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria.

7° Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego della concessione in sanatoria di cui all'art. 13 della L. 28/2/85 n. 47, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del T.A.R. per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.

8° Il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

ART. 117 : Varianti in corso d'opera.

1° Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 4-5-7-9-10-12-14 della legge 28/2/1985, n. 47 nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche delle sagome nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

2° Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457.

3° L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4° La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall'art. 20 della L. 28/2/1985 n. 47.

ART. 118 : Annullamento della concessione.

1° In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'U.T.E. La valutazione dell'U.T. è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2° L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione di cui all'art. 31 della L. 28/2/85, n. 47.

ART. 119 : Demolizione di opere.

1° In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal sindaco su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

2° I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee iscritte all'albo nazionale dei costruttori, indicate in numero di almeno cinque dal provveditore regionale alle opere pubbliche.

3° Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il sindaco ne dà notizia al prefetto, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa iscritta all'albo nazionale dei costruttori se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

4° Il rifiuto ingiustificato da parte dell'impresa di eseguire i lavori comporta la sospensione dall'albo per un anno.

ART. 120 : Valore venale dell'immobile.

1° L'Ufficio tecnico erariale è tenuto a determinare, entro 120 giorni dalla richiesta del comune, il valore venale degli immobili in relazione alla applicazione delle sanzioni previste dalla L. 28/2/1985, n. 47.

ART. 121 : Lottizzazione.

1° Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione

Art. 112	: Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, pag. 77
Art. 113	: Opere eseguite in assenza di concessione, in totale dif- formità o con variazioni essenziali pag. 78
Art. 114	: Varianti essenziali pag. 80
Art. 115	: Interventi di ristrutturazione edilizia pag. 82
Art. 116	: Accertamento di conformità pag. 83
Art. 117	: Varianti in corso d'opera pag. 84
Art. 118	: Annullamento della concessione pag. 84
Art. 119	: Demolizione di opere pag. 85
Art. 120	: Valore venale dell'immobile pag. 85
Art. 121	: Lottizzazione pag. 85
Art. 122	: Confisca dei terreni pag. 87
Art. 123	: Sanzioni penali pag. 88
Art. 124	: Sanzioni penali (legge 2/2/74 n° 64) pag. 88
Art. 125	: Responsabilità del titolare della concessione, del com- mittente, del costruttore e del direttore dei lavori pag. 88
Art. 126	: Violazione di norme sanitarie e altre leggi speciali pag. 89
CAPO II°	: Vigilanza della Regione pag. 90
Art. 127	: Annullamento di atti comunali in materia urbanis- tica pag. 90
TITOLO XIII°: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE pag. 91	
Art. 128	: Deroghe pag. 91
Art. 129	: Misure di salvaguardia pag. 91
Art. 130	: Costruzioni esistenti pag. 91
Art. 131	: Prescrizioni per il periodo di mancanza del piano poliennale di attuazione pag. 92
Art. 132	: Entrata in vigore del presente regolamento pag. 92
NOTE	: pag. 93
ALLEGATO A):	 pag. 95
ALLEGATO B):	 pag. 98

CAPO VII° : Rifornimento idrico	pag. 60
Art. 72 : Rifornimento idrico	pag. 60
TITOLO IX° : RINVIO A LEGGI SPECIALI	pag. 61
Art. 73 : Normative speciali	pag. 61
TITOLO X° : CARATTERISTICHE EDILIZIE	pag. 62
CAPO I° : Tipologie edilizie	pag. 62
Art. 74 : Locali di abitazione: definizione	pag. 62
Art. 75 : Locali di abitazione: classificazione	pag. 62
Art. 76 : Locali accessori	pag. 63
SEZ. I° : Caratteristiche dei locali A1	pag. 63
Art. 77 : Finestre	pag. 63
Art. 78 : Dimensioni minime	pag. 64
Art. 79 : Locali adibiti a cucina	pag. 64
Art. 80 : Dimensioni degli alloggi monostanza	pag. 64
SEZ. II° : Caratteristiche dei locali A2	pag. 65
Art. 81 : Caratteristiche dei locali A2	pag. 65
SEZ. III° : Caratteristiche dei locali S	pag. 65
Art. 82 : Finestre areazione	pag. 65
Art. 83 : Dimensioni minime	pag. 65
SEZ. IV° : Caratteristiche dei locali S1	pag. 66
Art. 84 : Accesso dei locali di tipo A	pag. 66
SEZ. V° : Caratteristiche dei locali S2 e S3	pag. 66
Art. 85 : Locali di categoria S2	pag. 66
Art. 86 : Locali di categoria S3	pag. 66
SEZ. VI° : Locali e spazi particolari	pag. 66
Art. 87 : Piani seminterrati	pag. 66
Art. 88 : Vani sottotetto	pag. 67
Art. 89 : Vani sottotetto abitabili	pag. 67
Art. 90 : Vani sottotetto non abitabili	pag. 67
Art. 91 : Locali per il gioco dei bambini	pag. 67
Art. 92 : Impianti speciali	pag. 68
TITOLO XI° : PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI	pag. 69

CAPO I° : Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine	pag. 69
Art. 93 : Zoccolature	pag. 69
Art. 94 : Recinzioni	pag. 69
Art. 95 : Marciapiedi	pag. 69
Art. 96 : Protezioni	pag. 70
Art. 97 : Elementi aggettanti	pag. 70
Art. 98 : Coperture, manti di copertura, tinteggi dei fabbricati	pag. 70
Art. 99 : Intercapedini	pag. 71
Art. 100 : Mostre e vetrine	pag. 71
CAPO II° : Decoro generale, arredo urbano e manutenzione	pag. 72
Art. 101 : Decoro generale	pag. 72
Art. 102 : Elementi di arredo urbano	pag. 72
Art. 103 : Manutenzione	pag. 72
CAPO III° : Uscite dai locali interrati e seminterrati ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato	pag. 74
Art. 104 : Uscite dai locali interrati e seminterrati	pag. 74
Art. 105 : Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato	pag. 74
CAPO IV° : Depositi scoperti e zone verdi e parchi	pag. 75
Art. 106 : Depositi scoperti	pag. 75
Art. 107 : Zone verdi e parchi	pag. 75
TITOLO XII° : DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag. 76
CAPO I° : Vigilanza sindacale	pag. 76
Art. 108 : Limiti della attività di vigilanza del Sindaco	pag. 76
Art. 109 : Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza	pag. 76
Art. 110 : Opere eseguite in parziale difformità dall'autorizzazione	pag. 76
Art. 111 : Opere eseguite in assenza di autorizzazione	pag. 76

Art. 34	: Ricorso del richiedente la concessione edilizia.....	pag. 32
Art. 35	: Ricorso di ogni altro interessato	pag. 32
TITOLO V° : DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA... pag. 33		
CAPO I° : Operazioni preliminari pag. 33		
Art. 36	: Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore	pag. 33
Art. 37	: Assegno di linea	pag. 33
Art. 38	: Inizio dei lavori	pag. 34
CAPO II° : Dell'attività di realizzazione del progetto..... pag. 35		
Art. 39	: Soggetti responsabili	pag. 35
Art. 40	: Cantieri edili	pag. 35
Art. 41	: Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	pag. 36
Art. 42	: Fine dei lavori	pag. 37
TITOLO VI° DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI USABI-		
LITA' pag. 38		
Art. 43	: Opere per le quali è richiesto o il certificato di usabilità o quello di abitabilità	pag. 38
Art. 44	: Procedimento per il rilascio del certificato di usa- bilità o di abitabilità	pag. 38
Art. 45	: Abitabilità o usabilità provvisoria	pag. 40
TITOLO VII° : DISTANZE LEGALI pag. 42		
CAPO I° : Definizioni..... pag. 42		
Art. 46	: Definizione di costruzione	pag. 42
Art. 47	: Definizione di fronte.....	pag. 42
CAPO II° : Determinazione delle distanze delle costruzioni. pag. 45		
Art. 48	: Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali.....	pag. 45
Art. 49	: Limite di zona	pag. 45
Art. 50	: Distanza minima dai confini di proprietà dai limiti di zona e dai cigli stradali.....	pag. 45
Art. 51	: Distanza tra costruzioni	pag. 45

Art. 52	: Norme tecniche di buona costruzione.....	pag. 46
TITOLO VIII°: PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI... pag. 52		
CAPO I° : Disposizioni generali..... pag. 52		
Art. 53	: Normativa igienico-sanitaria: rinvio	pag. 52
Art. 54	: Fondazione su suoli insalubri	pag. 52
Art. 55	: Orientamento delle costruzioni.....	pag. 52
CAPO II° : Disposizioni sugli isolamenti pag. 53		
SEZ. I° : Misure contro l'umidità pag. 53		
Art. 56	: Isolamento dall'umidità	pag. 53
Art. 57	: Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti	pag. 53
Art. 58	: Misure contro l'umidità del suolo: murature.....	pag. 53
Art. 59	: Impermeabilizzazione delle coperture piane	pag. 53
SEZ. II° : Isolamento termico pag. 54		
Art. 60	: Rinvio alle disposizioni normative vigenti.....	pag. 54
SEZ. III° : Isolamento fonico pag. 54		
Art. 61	: Isolamento fonico	pag. 54
CAPO III° : Scarico delle acque pag. 55		
SEZ. I° : Disposizioni generali pag. 55		
Art. 62	: Classificazione delle acque	pag. 55
SEZ. II° : Modalità di scarico delle acque pag. 55		
Art. 63	: Scarico delle acque meteoriche	pag. 55
Art. 64	: Scarico delle acque nere	pag. 55
Art. 65	: Scarico delle acque luride	pag. 56
Art. 66	: Scarico delle acque inquinanti.....	pag. 56
Art. 67	: Collegamento degli scarichi.....	pag. 56
CAPO IV° : Raccolta e scarico dei rifiuti solidi pag. 57		
Art. 68	: Raccolta dei rifiuti solidi	pag. 57
CAPO V° : Impianti igienico-sanitari pag. 58		
Art. 69	: Dotazione minima degli alloggi.....	pag. 58
CAPO VI° : Impianti di smaltimento dei fumi pag. 59		
Art. 70	: Canne fumarie	pag. 59
Art. 71	: Tubazioni di sfogo	pag. 59

INDICE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I° : DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
Art. 1 : Opere soggette a concessione edilizia ovvero ad autorizzazione	pag. 1
Art. 2 : Ricostruzione: definizione	pag. 3
Art. 3 : Manutenzione ordinaria	pag. 3
Art. 4 : Manutenzione straordinaria	pag. 4
Art. 5 : Concessione ed autorizzazione edilizia - silenzio assenso	pag. 5
Art. 6 : Autorizzazione edilizia, silenzio assenso	pag. 6
Art. 7 : Progettazione e direzione lavori	pag. 7
TITOLO II° : PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 8
CAPO I° : Della richiesta di concessione edilizia	pag. 8
Art. 8 : Legittimazione alla richiesta	pag. 8
Art. 9 : Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima	pag. 8
CAPO II° : Istruttoria relativa alla richiesta di concessione edilizia	pag. 14
Art. 10 : Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia	pag. 14
Art. 11 : Organi di controllo	pag. 14
SEZ. I° : Della commissione edilizia comunale	pag. 15
Art. 12 : Composizione	pag. 15
Art. 13 : Membri di diritto	pag. 15
Art. 14 : Membri elettivi	pag. 15
Art. 15 : Astensione e riconsiliazione dei membri della commissione edilizia comunale	pag. 17
Art. 16 : Compensi ai componenti la commissione edilizia comunale	pag. 18

Art. 17 : Segreteria della commissione edilizia comunale	pag. 18
Art. 18 : Funzioni della commissione edilizia comunale	pag. 18
Art. 19 : Riunioni della commissione edilizia comunale	pag. 19
CAPO III° : Decisione sulla richiesta di concessione edilizia	pag. 20
Art. 20 : Competenze del Sindaco	pag. 20
Art. 21 : Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie	pag. 21
CAPO IV° : Rilascio della concessione edilizia	pag. 22
Art. 22 : Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia	pag. 22
Art. 23 : Concessioni edilizie gratuite	pag. 24
Art. 24 : Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione	pag. 26
Art. 25 : Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione (art. 10 L. 28/1/1977 n. 10). Costruzioni ed impianti industriali, artigianali, turistici, commerciali o direzionali	pag. 27
Art. 26 : Concessioni onerose	pag. 27
TITOLO III° : DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 29
Art. 27 : Carattere della concessione edilizia	pag. 29
Art. 28 : Inesistenza della concessione edilizia	pag. 29
Art. 29 : Decadenza della concessione edilizia	pag. 29
Art. 30 : Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche	pag. 30
Art. 31 : Termine di inizio dei lavori; decadenza per inutile decorso del termine stesso	pag. 30
Art. 32 : Termine di ultimazione dei lavori - decadenza per suo inutile decorso	pag. 30
Art. 33 : Sospensione dei lavori	pag. 31
TITOLO IV° : DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 32

ALLEGATO B)

ELENCO DOCUMENTI MINIMI A CORREDO
DELLA DOMANDA PER L'APPROVAZIONE
DEI PIANI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- a) proposta di convenzione di cui al V° comma dell'art. 28 L. 17.8.42 n. 1150 così come modificato dall'art. 8 L. 6.8.1967 n. 765.
- b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione.
- c) tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie territoriale delle aree, l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiaria, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria e il rapporto di copertura di ogni singolo lotto.
- d) relazione geologica particolareggiata, riguardante le aree oggetto dell'intervento e quelle ad esse circostanti, detta relazione deve riportare i risultati degli esami di superficie, di profondità e di laboratorio.
- e) documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento.
- f) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti nonché del programma pluriennale di attuazione, in detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico.
- g) rilievo planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500, del terreno con l'indicazione del capisaldo di riferimento o, in sostituzione, estratto, in scala 1:5000, del rilievo aereofotogrammetrico.
- h) estratto di mappa, in scala 1:2000 e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiaria con indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti al piano particolareggiato di iniziativa privata.
- i) planimetria di progetto in scala 1:500; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare, quella ciclabile e quella pedonabile, nonché gli spazi di sosta e parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e quelle destinate a parco.

- l) planimetrie, in scala 1:500, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche, della rete per la distribuzione del gas, di quella per l'illuminazione pubblica e privata nonché della rete telefonica; dette planimetrie devono riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

i loro aventi causa assumono l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando con questo ultimo il canone e garantendo la priorità ai precedenti occupanti (art. 32, ult. comma, L. 457/78).

- (8) La presente norma va adattata ai tempi di entrata in vigore, dei regolamenti edilizi, modellati sul presente schema.
- (9) Semprechè, naturalmente, tale strumento urbanistico sia o vada adottato: in caso diverso eliminare l'inciso.
- (10) Vedasi nota 9
- (11) Sul punto del ricorso gerarchico, si ritiene di seguire la tesi di V. Testa "Disciplina Urbanistica" MI 1977, VIII° ed. pag. 320.
- (12) Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 18.7.75 n. 190.
- (12 bis) Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 7.6.1976 n. 148.
- (13) Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18.7.1975
- (14) Vedasi nota sub art. 77
- (15) Vedasi nota sub art. 77
- (16) Vedasi nota sub art. 77
- (17) Semprechè il programma pluriennale di attuazione sia adottato o debba essere adottato nel Comune di riferimento.

ALLEGATO A)

OPERE SOGGETTE AD
AUTORIZZAZIONE
(vedi art. 1)

ELENCO DOCUMENTI MINIMI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

	VEDERE ALLEGATO B)																									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l	m	n	o	p	q	r	s	t	u	v	z	w	x			
Piani particolareggiati																										
A Opere di urbanizzazione																										
B Progetto																										
B ₁ Nuove costruzioni residenziali																										
B ₂ Altre nuove costruzioni																										
C Ricostruzioni																										
D Restauro scientifico																										
E ₁ Restauro con risanamento conservativo																										
E ₂ Ristrutturazione																										
E ₃ Modifiche di destinazioni d'uso																										

ART. 131 Prescrizioni per il periodo di mancanza del piano poliennale di attuazione.

1° Fino all'approvazione del programma poliennale di attuazione, salvo quanto disposto dall'art. 9 ultimo comma del presente regolamento, la concessione edilizia può essere accordata solo su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impiego di concessionari a realizzarle.

ART. 132 Entrata in vigore del presente regolamento.

1° Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente alla esposizione per quindici giorni nell'Albo pretorio comunale.

NOTE

- (1) Il presente tentativo di classificazione si muove nell'ottica dell'osservazione (giustissima) di G. Pucci ("Il programma poliennale di attuazione" in AA.VV., "La nuova legge sui suoli", MI 1977 pag. 156) che - per l'importanza ancora maggiore che le categorie di intervento definite assumono con la L. 28.1.1977 n. 10, in specie alla luce degli artt. 3, 9 e 13 - ritiene "indispensabile un immediato adeguamento dei Regolamenti edilizi con precise ed univoche qualificazioni di tutte le categorie di intervento ipotizzate dal richiamato art. 9".
- (2) Naturalmente, questo comma va omissis qualora il Comune di riferimento sia esonerato, ai sensi del IV° comma dell'art. 13 L. 28.1.1977 n. 10, dalla adozione del programma poliennale di attuazione.
- (3) Semprechè, naturalmente, il Comune di riferimento abbia adottato questo strumento urbanistico ovvero lo debba adottare. In caso diverso la lettera b) va formulata nel modo seguente:
"planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale con indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare la trasformazione urbanistica od edilizia per la quale viene richiesta la concessione edilizia".
- (4) L'allegato A riporta l'elenco particolareggiato dei documenti che debbono essere predisposti a corredo della richiesta di concessione in funzione del tipo di intervento edilizio.
- (5) Vedasi L. 29.6.1939 n. 1497 e regolamento di attuazione 3.6.1940 n. 1357.
- (6) Vedasi:
L. 25.11.1962 n. 1684,
Circ. Min. LL.PP. 12.6.1963 n. 2535,
L. 5.11.1964 n. 1224,
Circ. Min. LL.PP. 18.2.1966 n. 1905,
L. 2.2.1974 n. 64;
D.M. 3.3.1975 n. 39;
D.M. 3.3.1975 n. 40;
L. 26.4.1976 n. 176
- (7) Resta salvo, al riguardo, il diverso regime che, ai sensi del VII° comma dell'art. 4 L. 28.1.1977 n. 10, la Regione fisserà.
- (7 bis) Nei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della L. 28.1.77 n. 10 della L. 5.8.78 n. 457, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale con la quale i proprietari anche per

di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2° Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3° Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4° In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5° I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6° I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal sindaco del comune ove è sito l'immobile.

7° Nel caso di cui il sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed altri soggetti indicati nel primo comma dell'art. 6 L. 47/85, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8° Trascorsi 90 gg., ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui sindaco deve procedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia del sindaco si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 7 della legge 28/2/85, n. 47.

9° Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica, né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del sindaco.

10° Il quarto comma dell'art. 31 della legge 17/8/1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6/8/1967, n. 765, è abrogato.

11° Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della legge 28/2/85, n. 47, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra coniugi e fra parenti in linea diretta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

ART. 122 : Confisca dei terreni.

1° La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite.

2° Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione abusiva.

3° La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 123 : Sanzioni penali.

1° Salvo che il fatto costituisca più grave reato e fermo restando le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a lire ventimilioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legge 28/2/85, n. 47, dalla legge 17/8/42, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione,

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire diecimilioni a lire centomilioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione,

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire trentamilioni a lire centomilioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'art. 18 legge 28/2/85, n. 47

2° La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza di concessione.

ART. 124 : Sanzioni penali (Legge 2/2/74 n. 64).

1° Chiunque violi le prescrizioni contenute nella L. 2/2/74 n. 64 e nei DD.MM. di cui agli artt. 1 e 3 della menzionata legge, è punito con l'ammenda da lire duecentomila a lire diecimilioni.

ART. 125 : Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori.

1° Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I della L. 28/2/85, n. 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori

- a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2° Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 legge 47/85, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al sindaco. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza, la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione all'albo professionale da tre mesi a due anni.

ART. 126 : Violazione di norme sanitarie o di altre leggi speciali.

1° Resta salvo quanto disposto da leggi sanitarie o da altre leggi speciali.

2° In particolare, l'autorità sindacale è tenuta a denunciare all'Autorità Giudiziaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 221 T.U. L. san. (approvato con R.D. del 27/7/1934 n. 1265), i proprietari che abitino o usino personalmente o consentano a titolo gratuito o oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive del certificato di abitabilità o di usabilità.

3° Se l'immobile non presenta le caratteristiche indicate nel Titolo VI° del presente R.E., per ottenere il certificato di abitabilità o di usabilità, il Sindaco fissa un termine - il cui inutile decorso sarà causa di ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria - entro il quale l'edificio dovrà essere dotato di tutti i caratteri richiesti per il rilascio del suddetto certificato.

4° Nel caso in cui vi sia pregiudizio per la salute o per l'ambiente il Sindaco, su proposta dell'Ufficio tecnico comunale o dell'Ufficiale sanitario a seconda delle rispettive competenze, ordina lo sgombrò della costruzione e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

CAPD II°: Vigilanza della Regione.

ART. 127 Annullamento di atti comunali in materia urbanistica.

1° Le deliberazioni, i provvedimenti e le concessioni edilizie riguardanti opere non conformi, al momento dell'emanazione degli atti stessi, a prescrizioni urbanistiche o violativi comunque di statuizioni in materia urbanistica sono annullati - entro il termine di 10 anni dalla loro emanazione - dal Presidente della Giunta Regionale, sentita la competente Commissione Consiliare.

2° Tale annullamento secondo le procedure di cui all'art. 27 L. 176-42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO XIII°

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 128 : Deroghe.

1° Il Sindaco, previo nulla-osta del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione del piano regolatore generale.

2° Dette concessioni possono essere rilasciate semprechè non costituiscano modificazioni al piano territoriale di coordinamento comprensoriale e riguardino edifici ed impianti pubblici.

3° Ai fini del presente articolo per edificio o impianto pubblico si intende ogni edificio o impianto qualificato dalla rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica.

4° Resta fermo quanto statuito dalla L. 1.6 1939 n. 1069.

ART. 129 : Misure di salvaguardia.

1° Dall'adozione degli strumenti urbanistici e fino alla loro approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessioni edilizie che siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o ne rendano più gravosa l'attuazione.

2° In ogni caso, la sospensione della decisione non potrà protrarsi per più di cinque anni dall'adozione di detti strumenti.

ART. 130 : Costruzioni esistenti.

1° Le costruzioni esistenti che siano in contrasto con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico generale, salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto, esclusivamente, di opere di manutenzione ordinaria.

2° Restano salve le diverse disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio o nelle sue norme di attuazione.