

REGOLAMENTO IGIENICO/EDILIZIO COMUNALE

DEL COMUNE DI GROSSETO

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 29.6.1995  
ENTRATO IN VIGORE IL 9.8.1995

-----  
Sostituzione capitoli I<sup>^</sup> - II<sup>^</sup> - III<sup>^</sup> - IV<sup>^</sup> del vigente  
Regolamento Igienico Edilizio Comunale.

-----  
Gruppo di lavoro intersettoriale:

Arch. De Bianchi	Marco	(Funzionario Tecnico)
Arch. Pollazzi	Mauro	(Funzionario Tecnico)
P.A. Fornasiero	GianPaolo	(Istruttore Tecnico)
Sig. Calchetti	Lino	(Funzionario Amm.vo)
Sig. Rossi	Mauro	(Collaboratore Amm.vo)

Coordinatore Responsabile:

Dr. Franco Tarsi (Dirigente Sett.Edilizia Privata)

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi degli artt.33 e 36 della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni, disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia attuate nell'ambito del territorio comunale, unitamente alle previsioni e alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
2. Il presente regolamento si articola in due parti distinte:  
la prima riguarda gli inquadramenti urbanistici-edilizi degli interventi, le procedure per la presentazione delle istanze di concessione edilizia, delle denunce di inizio delle attività edilizie e per i piani attuativi di iniziativa privata, nonché le norme per l'esecuzione dei lavori, l'organizzazione e composizione della Commissione Edilizia Comunale (CEC) e Commissione Edilizia Integrata (CEI);  
la seconda, che sarà perfezionata e adottata dopo l'approvazione regionale della variante generale al P.R.G. del Comune di Grosseto, riguarda gli aspetti più prettamente edilizi e igienico sanitari.

### Art.2 - Regime degli interventi

1. Il regime degli interventi è stabilito dalle leggi statali e regionali.  
Il presente regolamento ne disciplina procedure e modalità esecutive e ne specifica ulteriormente natura e caratteristiche.
2. Ai fini dell'applicazione delle procedure e modalità di cui al presente regolamento sono valide a tutti gli effetti le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà redatte dagli interessati ai sensi dell'art.20 della legge 4.1.1968 n.15.

TITOLO I<sup>A</sup>  
DEFINIZIONE, CLASSIFICAZIONE E REGIME DEGLI INTERVENTI

Art.3 - Opere non soggette a concessione o a denuncia di inizio delle attività

1. Non sono soggetti a concessione edilizia e alla denuncia di inizio dell'attività edilizia;
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.31, lett.a), della legge 5.8.1978 n.457 e di cui alla L.R. Toscana 21.5.1980 n.59, allegato lett.A), e successive modificazioni;
  - b) le opere di assoluta urgenza da eseguirsi su ordinanza del Sindaco, emanata a tutela della pubblica incolumità ai sensi dell'art.38 della Legge 142/90; l'ordinanza del Sindaco oltre ad imporre l'eliminazione del pericolo potrà permettere anche l'esecuzione delle opere di fedele ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
  - c) le opere e gli interventi da eseguirsi su ordinanza del Sindaco, emanata in forza del presente regolamento o di altra disposizione normativa;
  - d) la demolizione di opere abusive e la restituzione in pristino ordinata dal Sindaco in applicazione della legislazione vigente;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico ai sensi dell'art.7, comma 4, della legge 25.3.1982, n.94.
  - f) opere pubbliche di competenza dell'Amministrazione Comunale. I relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.
  
2. Sono opere di manutenzione ordinaria di cui al precedente comma, lett.a):
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi;
  - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di servizio;
  - costruzione, rifacimento e sostituzione di pavimenti o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela della legge 1.6.1939 n 1089;
  - l'apertura e chiusura di vani porte all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
  - lo spostamento di pareti mobili interne;
  - sostituzione e rifacimento di infissi interni;

- sostituzione e rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
  - rifacimento e riparazione del manto di copertura eseguito con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
  - rifacimento e riparazione di intonaci e coloriture esterne, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
  - rifacimento e riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
  - sistemazione degli spazi esterni, ivi comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno.
3. Sono assimilati alle opere di manutenzione ordinaria altri interventi che non hanno rilevanza edilizia, quali la installazione di elementi decorativi facilmente rimovibili, di tende parasole o grigliati in legno in edifici e spazi privati secondo criteri di uniformità.
4. La realizzazione delle opere non comporta la necessità di alcuna richiesta o comunicazione al Comune ed avviene sotto la personale responsabilità del committente sia in ordine alla classificazione delle opere stesse nella categoria di manutenzione ordinaria ai sensi di legge e del presente articolo, sia in ordine al rispetto delle norme regolamentari di edilizia, di igiene e di sicurezza vigenti.
5. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla natura e consistenza delle opere eseguite, di ordinare la sospensione dei lavori, di adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, ove le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
6. E' fatto salvo altresì l'onere per il committente di munirsi di nulla-osta, autorizzazioni o assensi eventualmente dovuti in applicazione di altre norme settoriali. X

#### Art.4 - Opere interne, soggette alla denuncia di inizio delle attività edilizie

1. Non sono soggette a concessione edilizia, ma sono soggette alla denuncia di inizio delle attività edilizie le opere interne alle costruzioni eccedenti la manutenzione ordinaria, anche ricadenti in aree soggette al vincolo di tutela ambientale e paesaggistica, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
2. Qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del Decreto Ministeriale 2.4.1968 n.1444, le stesse opere devono altresì rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

3. Per tali opere il proprietario dell'unità immobiliare o della costruzione deve presentare, contestualmente o prima dell'inizio dei lavori, una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
4. In caso di mancata o tardiva presentazione della denuncia di cui al precedente comma, sono applicate le sanzioni di cui al comma 11 dell'art.8 del D.L. 26.5.1995 n.193 con le eventuali modifiche e/o integrazioni che la stessa normativa può subire in sede di conversione in legge.
5. Le procedure e le disposizioni di cui ai commi precedenti non sono applicabili per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n.1089.
6. Sono soggette alle stesse formalità della denuncia di inizio attività le opere eseguite su edifici industriali e loro area di pertinenza come definite dalla circolare ministeriale del 16.11.1977 n.1918, con esclusione delle opere che per le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generano aumento di superficie utile o di volume computabili ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità e degli altri parametri urbanistico/edilizi.

#### Art.5 - Opere soggette alla denuncia di inizio delle attività edilizie

Ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della Legge 7.8.1990 n.241, come modificato dall'art.2, comma 10, della Legge 24.12.1993 n.537, sono soggette alla denuncia di inizio attività i seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1.6.1939 n.1089, 29.6.1939 n.1497, 8.8.1985 n.431 e 6.12.1991 n.394;

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe ed ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere o con opere interne a ciò preordinate;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi nel sottosuolo e nelle aree di pertinenza dei fabbricati.

#### Art.6 - Responsabilità del progettista asseverante

1. Il progettista abilitato alla asseverazione della denuncia di inizio di attività edilizia assume la qualità di persona incaricata di un pubblico servizio ai sensi della legge penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al precedente art.4 punto 3 l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### Art.7 - Controllo e sanzioni

1. Le denunce di inizio delle attività sono, di norma, verificate dal tecnico responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti delle procedure stabilite dal precedente art.6;
2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al precedente art.4 o in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale, conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di cui sopra non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.20 della Legge 28.2.1985 n.47.

#### Art.8 - Interventi di manutenzione straordinaria - Definizione e individuazione

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non

comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di superficie accessoria e superficie utile;

a) manutenzione straordinaria, opere interne:

gli interventi di manutenzione straordinaria, opere interne, sono assoggettati alla denuncia di inizio di attività edilizia:

- tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro area di pertinenza, così come definite dalla circolare ministeriale del 16.11.1977 n.1918 con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di superficie utile (esempio tettoie), rientrano fra quelle denunciabili ai sensi del precedente art.4 e sono pertanto considerabili di manutenzione straordinaria;
- apertura e chiusura porte;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore;
- creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- demolizione, sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- soppalchi;
- opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari tecnologici e le relative canne di esalazione;
- sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;

b) manutenzione straordinaria, opere esterne;

gli interventi di manutenzione straordinaria, opere esterne, sono assoggettati a denuncia di inizio di attività edilizia salvo che le stesse opere non interferiscano con beni soggetti a vincoli di cui alla Legge 1089/39;

- rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;
- rifacimento totale di intonaci;
- rifacimento e/o sostituzione parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; il tutto con o senza modificazioni di materiale o colori;
- sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, impianti di climatizzazione, ecc.), con modificazione dei tipi e della forma;
- consolidamento e rifacimento parziale di muratura;
- installazione di cancelli, cancelletti ed inferriate ;
- installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni;
- collocazione di fittoni e catenolle, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- realizzazione di muri di sostegno e contenimento;
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi, dei materiali, delle tipologie e della forma;
- costruzione di balconi;

- costruzione di pensiline su edifici esistenti;
  - apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
  - installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
  - costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
  - realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici (ENEL), contatori di acqua, ecc...;
  - costruzione di opere di allacciamento fognario;
  - impianti tecnologici e volumi tecnici quali locali caldaia, autoclave, deposito G.P.L., silos, ecc..
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;
  - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazione, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
  - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
  - opere a carattere precario, opere a tempo limitato e determinato, opere facilmente amovibili - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - realizzazione di vasche ad uso irriguo di dimensioni non superiori a mq.500 e con forma regolare;
  - piscine, piccoli impianti sportivi ad uso privato, purchè pertinenza di abitazioni;
  - sistemazioni esterne ai fabbricati (verde, vialetti, accessori).
- Le opere di cui sopra sono assoggettate a denuncia di inizio attività. Le opere che interferiscono con beni soggetti a vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 non fruiscono di silenzio-assenso.

## Art.9 - Opere soggette a concessione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia le opere che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica non comprese negli articoli precedenti del presente Titolo I<sup>A</sup>.
2. In particolare sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ampliamenti e sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati o manufatti,
  - c) intervento di restauro e risanamento conservativo non diretti al recupero abitativo di edifici esistenti (edifici e complessi produttivi, ecc..)
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - e) interventi di ristrutturazione urbanistica;

- f) varianti in corso d'opera per gli interventi di cui ai punti precedenti, che non sono comprese nella denuncia di inizio attività di cui al precedente art.5 punto l);
- g) varianti essenziali che mutino le caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art.31 della legge n.457/78;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i) chioschi per rivendita di giornali (L.R. n.61/82);
- l) chioschi per attività commerciali ed artigianali;
- m) impianti sportivi e ricreativi privati che comportino volumetrie;
- n) serre fisse;
- o) strade private;
- p) aree attrezzate per campeggi con relative strutture e servizi;
- q) stazioni di servizio per distribuzione carburanti;
- r) parcheggi a servizio di edifici privati esistenti al di fuori dei limiti delle quantità di cui all'art.41-sexies della legge 17.8.1942 n.1150, e successive modificazioni;

#### Art.10 - Mutamento di destinazione d'uso

1. La disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili è regolata dalle disposizioni di cui alla L.R. 23.5.1994 n.39.
2. In base a tale disciplina il Comune può regolare le modificazioni, i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati mediante il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
3. Tale disciplina individua aree determinate e specifiche fattispecie nelle quali chiunque intenda mutare le destinazioni d'uso degli immobili anche in assenza di opere edilizie, è tenuto a richiedere al Sindaco la preventiva autorizzazione.
4. Nelle more della predisposizione da parte del Comune del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni la disciplina ed il regime dei mutamenti delle destinazioni d'uso è regolato da apposita disposizione comunale sulla base della consolidata giurisprudenza della Corte Costituzionale n.73 dell'11.2.1991 fermo restando comunque l'applicazione e la classificazione di cui all'art.4 della citata L.R. 39/94.

TITOLO II<sup>A</sup>  
ISTANZA DI CONCESSIONE, ISTRUTTORIA E RELATIVO RILASCIO

Art.11 - Soggetti legittimati a richiedere la concessione

1. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, ai sensi delle leggi in vigore.
2. E' avente titolo il titolare di un diritto reale sull'immobile, peraltro nei limiti risultanti dal titolo stesso.
3. E' considerato avente titolo, seppure in via sostitutiva del proprietario nei limiti e con le forme di cui all'art.16 della legge.11.2.1971 n.11 ed agli artt. 16 e 17 della legge 3.5.1982 n.203 e successive modificazioni, l'affittuario di fondi rustici (per riparazioni e miglioramenti di case rurali e per addizioni e trasformazioni dei fabbricati rurali).
4. E' considerato avente titolo il Consorzio tra proprietari costituito per l'attuazione del comparto urbanistico ai sensi dell'art.870 del codice civile e dell'art.23 della legge 17.8.1942 n.1150.
5. Nel caso in cui soggetto legittimato sia una persona giuridica, la richiesta di concessione edilizia deve essere sottoscritta dal legale rappresentante.
6. In caso di comproprietà dell'immobile, il richiedente deve allegare alla domanda l'assenso degli altri comproprietari o condomini rispettivamente ai sensi degli artt.1108, 1117 e seguenti del codice civile.
7. In caso di interventi di modesta entità e di modesto carattere innovativo, il proprietario richiedente, in luogo dell'assenso degli altri condomini, può allegare una propria dichiarazione liberatoria dell'Amministrazione Comunale con la quale si assume ogni responsabilità nei rapporti con il condominio.

Art.12 - Domanda di concessione

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione edilizia è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimante e dal progettista.
2. La domanda deve contenere:
  - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;

- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge;
  - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
  - d) nome cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, per quanto riguarda le strutture in cemento armato, del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
- a) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e i numeri di codice fiscale allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena di sospensione dei lavori in caso di inadempienza;
  - b) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimi o legittimati.
4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

#### Art.13 - Documentazione a corredo della domanda di concessione

- documentazione e relazione tecnica;
- proprietà o altro diritto reale di godimento nel rispetto dell'art.4 della legge n.10/'77;
- bozze di atti unilaterali o convenzioni;
- parere sanitario;

#### Art.14 - Atti autorizzativi generali e pareri

- nulla-osta legge 1089/'39;
- ANAS - Provincia
- legge n.46/90 progetti impianti;
- legge n.10/'91 impianti riscaldamento
- legge n.13/'89, L.R. 47/'91 e legge 104/'92
- delibera C.R. n.230/'94 sul rischio idraulico
- vigili del fuoco;
- nulla-osta del Parco della Maremma;
- legge 1497/'39 e 431/'85;

- eventuali nulla osta e/o pareri previsti da leggi e regolamenti.

Per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti, oltre che ad autorizzazione o concessione edilizia, anche ad autorizzazione di cui all'art.7 del R.D. 30.12.1923, n.3267, rilasciata dalla competente autorità autorizzatoria che è onere del soggetto interessato richiedere ed ottenere prima dell'inizio dei lavori, trattandosi di tutela speciale ed autonoma rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica;

#### Art.15 - Istruttoria preliminare della domanda di concessione

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, il responsabile dell'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente la data di ricevimento, corrispondente a quella di assunzione di protocollo comunale, ed il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della legislazione vigente in materia.
2. Il responsabile del procedimento, nei termini di legge e regolamento richiede all'interessato le eventuali integrazioni documentali in unica soluzione, ivi compresi i pareri che lo stesso ha l'onere di allegare.
3. Nel caso in cui l'integrazione richiesta non avvenga entro 180 giorni dalla ricezione della comunicazione, la domanda di concessione si intende decaduta e verrà archiviata, dandone comunicazione all'interessato; la domanda archiviata non potrà essere riattivata, ma presentata ex novo.
4. Il responsabile del procedimento, una volta in possesso della documentazione completa, ne cura l'istruttoria, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione per il parere di competenza.

#### Art.16 - Esame della domanda da parte della commissione edilizia comunale e rilascio della concessione edilizia

1. L'esame delle domande da parte della commissione edilizia comunale avviene di norma tenendo conto dell'ordine cronologico e del numero progressivo di presentazione.
2. La commissione edilizia deve esprimersi nei termini stabiliti dalle leggi e dai regolamenti in materia.
3. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta ed a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali la Commissione Edilizia Comunale non si è espressa. Il Sindaco può decidere di procedere anche senza il parere della commissione edilizia.
4. Successivamente, sempre nel rispetto dei termini previsti da leggi e regolamenti, il responsabile del procedimento formula motivata proposta al

Sindaco o suo delegato, che adotterà il provvedimento definitivo dandone notizia all'interessato.

~~ANNULLATO CO.RE.CO.~~

Art.17- P

~~Decorso inutilmente il termine per l'emanaione del provvedimento conclusivo, l'interessato può con atto notificato e trasmesso in duplo al comando con avviso di ricevimento richiedere all'autorità competente di adempierla entro i termini previsti dalla legge e dai regolamenti.~~

~~Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto precedente l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale Toscana il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che nel termine di trenta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non può nemedere il parere della Commissione Edilizia.~~

~~È fatta salva l'applicazione di eventuale diversa legislazione regionale in materia e la eventuale modifica della normativa nazionale in materia.~~

#### Art.18 - Adempimenti conseguenti al rilascio della concessione edilizia

1. Il titolare della concessione edilizia, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuto rilascio della medesima, è tenuto a provvedere al ritiro del provvedimento concessorio, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art.3 della legge 28.1.1977 n.10 e dall'art.19 del presente regolamento.
2. Il ritiro dell'atto di concessione può avvenire a mani dello stesso titolare, di un suo delegato con atto formale o del direttore dei lavori ove già regolamente nominato. Alla concessione è allegata una copia del progetto con attestazione dell'avvenuta approvazione.
3. Il mancato ritiro dell'atto di concessione entro i sessanta (60) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione produce la decadenza della concessione, salvo eventuali proroghe per documentati motivi.
4. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio comunale per un periodo di giorni 15 (quindici).
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi elaborati di progetto e di proporre ricorso contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### Art.19 - Contributo di concessione

1. Il contributo di concessione di cui all'art.3 della legge 28.1.1977 n.10 è determinato sulla base delle vigenti norme e degli atti deliberativi di attuazione adottati dal Comune ed è comunicato all'interessato in sede di comunicazione dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia.
2. La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta dal concessionario immediatamente mediante versamento alla tesoreria comunale e la relativa ricevuta deve essere consegnata all'Ufficio comunale all'atto del ritiro della concessione. La stessa quota, a richiesta, può essere corrisposta anche ratealmente in non più di 4 (quattro) rate, di cui la prima immediatamente e le altre tre a cadenza semestrale, previa costituzione di garanzia fidejussoria di importo pari al doppio della somma complessiva effettivamente dilazionata. La ricevuta del versamento della prima rata e la garanzia fidejussoria regolarmente prestata devono essere consegnate all'Ufficio comunale all'atto del ritiro della concessione.
3. La quota di contributo concessorio relativa al costo di costruzione è determinata anch'essa all'atto del rilascio della concessione e sarà corrisposta in corso d'opera in due rate, di cui la prima entro il quindicesimo mese e la seconda entro il diciottesimo mese dal rilascio della concessione e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere, previa costituzione di garanzia fidejussoria di importo doppio rispetto alla somma complessiva dovuta; da produrre anch'essa all'atto del ritiro della concessione. Il concessionario ha peraltro facoltà di corrispondere tale quota prima del ritiro della concessione, producendo a quel momento la relativa ricevuta di versamento.
4. Il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione alla scadenza del trentesimo giorno dal ricevimento della comunicazione di rilascio della concessione o alle scadenze delle singole rate comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.3, secondo comma, della legge 28.2.1985 n.47 e successive modificazioni.
5. Nell'ipotesi di annullamento e/o decadenza della concessione edilizia, gli oneri di urbanizzazione corrisposti al momento del rilascio della concessione saranno restituiti in relazione alle opere non realizzate.
6. La mancata costituzione delle garanzie fidejussorie indicate ai commi precedenti inibisce la consegna ed il ritiro della concessione edilizia rilasciata e allo scadere del sessantesimo (60<sup>a</sup>) giorno dal ricevimento della comunicazione di rilascio determina la decadenza della concessione stessa.
7. In conformità al disposto dell'art.11, primo comma, della legge 28.1.1977 n.10, il concessionario, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con il consenso, le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, sia nell'ambito della zona dell'intervento edilizio concesso che in altra parte del territorio comunale.

8. E' fatto salvo il disposto dell'art.16, settimo ed ottavo comma, della L.R. Toscana 30.6.1984 n.41 come modificato con L.R. Toscana 16.12.1993 n.94 nonché quello dell'art.28 della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni.

#### Art.20 - Validità della concessione edilizia

1. I lavori, oggetto di concessione, devono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio della concessione stessa.
2. Qualora i lavori non possono essere iniziati entro tale termine, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.
3. Il rinnovo è consentito purchè non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento.
4. Il rinnovo della concessione può essere sottoposto anche a variazioni di contributo concessorio.
5. L'opera deve essere ultimata entro tre anni dalla data del rilascio della concessione.
6. Detto termine di ultimazione, su istanza idoneamente motivata del concessionario da presentarsi prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal Sindaco con provvedimento motivato, in considerazione:
  - a) della entità dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
  - b) di fatti estranei alla volontà del concessionario che abbiano determinato il ritardo;
7. Se entro il termine di ultimazione originale o prorogato, l'opera non risulta ultimata, l'interessato dovrà presentare istanza di rinnovo della concessione per il completamento dei lavori.
8. Il Sindaco dispone altresì la decadenza della concessione nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della legge 17.8.1942, n.1150, modificato dall'art.10 della legge 6.8.1967, n.765.

#### Art.21- Titolarità e volturazione della concessione

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza delle norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.
2. La concessione ha carattere reale ed è quindi trasferibile ai successori o **aventi causa del proprietario dell'area o di chi abbia titolo a richiederla.**

3. In caso di trasferimento della concessione durante la sua efficacia, il nuovo titolare è tenuto a richiedere tempestivamente al Sindaco il provvedimento di voltura consistente nel cambiamento di intestazione ed equivalente ad una semplice novazione soggettiva del rapporto, restando inalterato il contenuto dell'atto concessorio già esistente.
4. L'atto di voltura, se non accompagnato da equivalenti garanzie sostitutive prestate dal nuovo titolare non comporta la liberazione dell'originario concessionario dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento del contributo concessorio.

#### Art.22 - Decadenza della concessione

1. Oltre alle ipotesi previste agli articoli precedenti (mancato ritiro e mancata costituzione di garanzie) la concessione decade e perde efficacia nei seguenti casi:
  - a) in caso di inosservanza del termine di inizio dei lavori;
  - b) alla scadenza del termine fissato nell'atto concessorio per l'ultimazione dei lavori o della sua eventuale proroga ai sensi dell'art.4 della legge 28.1.1977 n.10;
  - c) al venir meno, in seguito a revoca o annullamento o ad altro motivo, di autorizzazione, nulla-osta e pareri preventivi indispensabili al rilascio della concessione stessa;
  - d) per l'entrata in vigore di nuove contrastanti previsioni urbanistiche, quando i lavori della concessione già rilasciata non siano stati iniziati o quando non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (art.31, ultimo comma, della Legge n.1150/'42, come modificato da Legge n.765/'67).
2. La dichiarazione espressa di decadenza della concessione da parte del Sindaco non necessita del preventivo parere della Commissione Edilizia.
3. La concessione perde altresì efficacia quando ha già esplicato i suoi effetti mediante la completa esecuzione dei lavori con essa assentiti.

#### Art.23 - Annullamento della concessione

1. La concessione edilizia può essere annullata per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva:
  - a) dalla stessa autorità che ha emanato l'atto (Sindaco);
  - b) da parte dell'autorità regionale ex art.27 legge n.1150/'42, od altra autorità delegata;
  - c) dal giudice, amministrativo, su ricorso giurisdizionale presentato da chi vi abbia interesse ai sensi di legge;

- d) dal governo nell'esercizio del generale potere di annullamento degli atti amministrativi illegittimi, ai sensi dell'art.6 del T.U. 3.3.1934 n.383 ed art.64 lett.c) della legge 8.6.1990 n.142.  
Fermi i poteri di annullamento da parte di autorità superiori ad organi giurisdizionali.
2. L'annullamento della concessione da parte del Sindaco nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire in ogni tempo, previo parere non vincolante della Commissione Edilizia Comunale semprechè sussista, oltre ad un vizio di legittimità anche l'interesse pubblico concreto ed attuale all'eliminazione dell'atto concessorio.
3. Il provvedimento del Sindaco deve essere idoneamente motivato; esso deve essere notificato agli interessati e comunicato agli Uffici comunali di controllo e di repressione degli abusi edilizi.
4. L'illegittimità della concessione può derivare da un qualsiasi vizio di legittimità.  
Essa si ha in particolare:
- a) quando la concessione risulti in contrasto con leggi o altre norme in materia urbanistica o edilizia, ivi comprese le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio;
  - b) quando sussistano vizi del procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto;
  - c) quando sia accertata l'inesistenza delle condizioni di fatto e di diritto che hanno consentito il rilascio della concessione.
5. L'annullamento della concessione comporta altresì l'obbligo di sospensione dei lavori, che sono considerati in ogni caso eseguiti senza titolo, fermo restando quanto previsto dal precedente art.19, punto 5.
6. Qualora l'intestatario della concessione intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno originato l'annullamento e richiedere ed ottenere da parte del Sindaco il rilascio di una nuova concessione edilizia.

#### Art.24 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti; questi sono soggetti alla stessa procedura prevista per il progetto originario.
2. Qualora si tratti delle varianti essenziali di cui all'art.8 della legge 28.2.1985 n.47 e dell'art.2 della L.R. Toscana 23.5.1994, n.39, l'istanza si configura come nuova ed autonoma rispetto a quella originaria e potrà essere accolta purchè non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti o

norme di legge o di regolamento, comportando altresì di regola il ricalcolo o la variazione a conguaglio del contributo concessorio.

3. Qualora si tratti delle varianti a concessioni già rilasciate così come specificate al precedente art.5 lettera l) gli interessati possono presentare la denuncia di inizio di attività edilizia secondo le procedure stabilite al precedente art.4.
4. L'approvazione delle varianti ai sensi dell'art.15 della legge 28.2.1985 n.47, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per opere che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché del numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939, n.1089 e successive modificazioni ed integrazioni, o sempre che le varianti non riguardino comunque interventi di restauro come definiti dall'art.31, lett.c), della legge 5.8.1978 n.457. Tali varianti non necessitano del parere di Commissione Edilizia Comunale e del parere sanitario.
5. Le stesse varianti di cui al comma precedente, in carenza delle condizioni oggettive o temporali ivi indicate sono assoggettate alle modalità approvative ed al regime delle varianti di cui al primo comma.

## TITOLO III<sup>A</sup>

### DOMANDA, ISTRUTTORIA E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

#### Art.25 - Opere soggette a certificazione di abitabilità e di agibilità

1. La certificazione di abitabilità e di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, prima che ne sia in qualche modo iniziato l'uso, anche temporaneo per:
  - a) le nuove costruzioni;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che comportino il rilascio anche temporaneo dell'immobile da parte dei conduttori;
  - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o di ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali al mutamento di destinazione d'uso.
2. Sono fatte salve eventuali modificazioni e/o integrazioni all'art.10 della Legge Regionale 23.5.1994 n.39.

#### Art.26 - Domanda e procedura per la certificazione di abitabilità

1. Il titolare della concessione/autorizzazione edilizia per ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda in carta bollata quando i lavori sono stati ultimati.
2. Alla domanda devono essere allegati il certificato di collaudo statico, la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati, la dichiarazione presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, eventuali nulla-osta di autorità preposte ove occorrono e tutti gli altri atti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità o agibilità, dopo che il titolare della concessione/autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali.
4. Entro questo termine il Sindaco può disporre una ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

5. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque (45) giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In tal caso l'Autorità competente, nei successivi centottanta (180) giorni, può disporre una ispezione ed, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o la non agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
6. Il termine di trenta (30) giorni ai fini dell'ispezione comunale può essere interrotto una sola volta esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata. Tale termine inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
7. Ai fini del rispetto dei termini di cui ai commi precedenti l'Amministrazione Comunale regola con propria disposizione l'ambito di applicazione delle ispezioni comunali per il controllo e la verifica dei requisiti richiesti per il rilascio delle certificazioni di abitabilità e agibilità.
8. Sono fatte salve eventuali modifiche e/o integrazione al D.P.R. 22.4.1994 n.425.

## TITOLO IV COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

### Art.27 - Funzioni della Commissione Edilizia Comunale (CEC)

1. La Commissione Edilizia Comunale è l'organo con funzioni consultive del Sindaco in materia urbanistica ed edilizia.
2. Essa esprime parere al Sindaco:
  - a) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia e sui progetti di massima o progetti preliminari di piani attuativi privati;
  - b) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del Regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti;
  - c) sulle opere pubbliche del Comune;
  - d) sul rinnovo, annullamento e revoca delle concessioni edilizie già rilasciate;
  - e) sulle opere o attività soggette ad autorizzazione edilizia di particolare rilevanza per le quali si ritenga dover acquisire il parere, o che possono influire sulle condizioni di salubrità dell'immobile;
  - f) sulle misure di salvaguardia in pendenza della approvazione di piani regolatori generali e particolareggiati, ai sensi della legge 3.11.1952, n.1902.
3. Non sono soggette al parere della Commissione Edilizia le opere di varianti di progetti già concessionati rientranti nel disposto di cui all'art.15 della Legge 28.2.1985, n.47 e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Il Sindaco ha facoltà di richiedere il parere della Commissione Edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
5. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere.
6. Il Sindaco può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione Edilizia dandone congrua motivazione.

### Art.28 - Composizione della Commissione Edilizia Comunale

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta:
  - a) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato che la presiede;

- b) dal Segretario Generale o Vice Segretario Generale o altro dirigente o funzionario delegato dal Sindaco che assume la Vice Presidenza in mancanza del Presidente;
  - c) dal funzionario medico o suo delegato della U.S.L. addetto all'igiene ed alla sanità del territorio;
  - d) dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
  - e) da un ingegnere;
  - f) da un architetto;
  - g) da un geologo;
  - h) da un geometra;
  - i) da un esperto in materia tecnico legale;
2. La Commissione Edilizia Comunale, per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, è così integrata:  
l) da tre membri scelti come indicato al primo comma dell'art.5 della L.R. n.24/93.
3. La Commissione Edilizia Comunale Integrata esprime a maggioranza il parere di cui al primo comma dell'art.4 della L.R. n.52/79 come modificato dall'art.3 della L.R. n.24/93, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.
4. Le funzioni di Segretario delle Commissioni sono svolte su designazione del Sindaco, da un funzionario o un istruttore dell'area tecnico/amm.vo dei Settori competenti. I tecnici comunali relatori partecipano ai lavori della C.E.C. senza diritto di voto.
5. I componenti di cui ai punti a), b), c), d) sono membri di diritto; i membri di cui ai punti e), f), g), h), sono nominati dalla Giunta Comunale e sono scelti su indicazione dei rispettivi organismi rappresentativi; il membro di cui al punto i) è scelto direttamente dalla Giunta Comunale.
6. I membri di cui al punto l), sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al secondo comma dell'art.6 della L.R. n.24/93.
7. Il Sindaco acquisiti i risultati delle votazioni della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale nomina la Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Edilizia Integrata. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso sarà sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro trenta giorni dalla data di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri eletti dureranno in carica due anni; essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione elettiva dell'ultimo mandato. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune di Grosseto, non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

## Art.29 - Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente secondo il calendario stabilito dal Presidente e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.
2. La commissione è convocata dal presidente con invito scritto.
3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 5 (cinque) membri, comprendente tra i quali il presidente o il vice presidente.
4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
5. Quando la commissione lo ritenga opportuno, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o di richiederne la consulenza scritta. Il presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio comunale preposto e dall'ufficio sanitario in caso di nuovi insediamenti produttivi, circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.
7. Il componente della commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti e progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti fino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
8. I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del Segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
9. I verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da almeno un membro della Commissione Edilizia.
10. Il segretario riporta il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completando con la data e la firma del presidente e di un membro della stessa CEC.
11. Il parere contrario della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato e comunicato al richiedente la concessione.

TITOLO V<sup>A</sup>  
PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Art.30 - Piani attuativi

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti.
2. In mancanza di piani attuativi di iniziativa pubblica, i privati possono presentare Piani di Lottizzazione nell'ambito delle zone di espansione residenziale di P.R.G.; potranno altresì, presentare proposte di Piani di Recupero anche al di fuori delle zone di espansione residenziale e in caso di richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art.31 - Domanda di lottizzazione del piano di recupero

1. Ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/42 e successive modificazioni, il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, o colui che intende attuare un Piano di Recupero, deve presentare istanza al Sindaco in carta da bollo, corredata dalla seguente documentazione:
  - a) impegno, mediante atto notarile, del proponente l'intervento di lottizzazione o di recupero o gli aventi causa a sottoscrivere la convenzione necessaria per l'attuazione dell'intervento proposto; qualora l'area di lottizzazione o la zona di recupero appartenga a più proprietari, essi devono dichiarare, nel suddetto atto, il loro consenso all'intervento proposto e la loro intenzione a sostenere gli oneri relativi in solido fra loro, nel caso di piano di recupero, i proprietari interessati devono rappresentare, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili ricadenti nell'ambito intervento del piano medesimo;
  - b) documenti attestanti i titoli del proponente l'intervento;
  - c) schema di convenzione;
  - d) progetto di lottizzazione o di piano di recupero;
  - e) nel caso che l'intervento proposto interessi immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39, copia della richiesta di nulla-osta inviata alla

Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ai sensi dell'art.11, comma terzo, della citata legge;

- f) nel caso che l'intervento proposto interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della Legge 1497/39 e della legge 431/85, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di intervento, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.7 della citata legge, ovvero ai sensi della L.R. 52/79 e successive modificazioni.
2. I suddetti documenti a corredo dell'istanza di intervento, tutti debitamente firmati dalla proprietà e dai tecnici abilitati che li hanno redatti, devono essere presentati in n.6 (sei) copie.

### Art.32 - Schema di convenzione

1. Sia in caso di progetto di lottizzazione, sia in caso di piano di recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'art.28 della legge n.1150/42 e successive modificazioni, lo schema di convenzione deve prevedere:
- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) l'assunzione, a carico del proponente l'intervento, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; nel caso di piano di recupero interessanti singoli manufatti, in cui non siano compresi spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria, è ammissibile l'assunzione dei relativi oneri;
  - c) l'assunzione, a carico del proponente l'intervento, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata dall'intervento ai pubblici servizi; il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proponente l'intervento versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento (mediante piano di lottizzazione o piano di recupero) non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, oppure in tutti quei casi in cui la cessione di aree destinate per opere di urbanizzazione secondaria dia luogo ad inconvenienti per l'Amministrazione Comunale stessa; altresì il Comune può convenire che, in luogo della concessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere; in tal caso il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;

- d) l'impegno, su richiesta del Comune, del proponente l'intervento ad eseguire a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione secondari a o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- e) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione e, eventualmente, dal piano di recupero;
- f) l'impegno ad effettuare garanzie, a titolo di cauzione, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o mediante deposito presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e comunque non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- g) l'impegno, da parte del proponente l'intervento, di cui al successivo art.33, ovvero all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti edificabili per i quali si richiede il rilascio delle concessioni edilizie;
- h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni o per i piani di recupero compilati d'ufficio;

#### Art.33 - Progetto di lottizzazione

1. Il progetto di lottizzazione a corredo della domanda dovrà essere composto, indicativamente, dagli elaborati di seguito elencati:

##### STATO ATTUALE

- a) documentazione fotografica esaustiva dell'area con allegato elaborato cartografico in scala non inferiore a 1:500 su cui riportare i con di vista fotografici;
- b) piano quotato, comprensivo di curve di livello con equidistanza non inferiore a m.1,00, aggiornato delle destinazioni d'uso del suolo, degli eventuali fabbricati esistenti ai vari piani, dei tracciati delle reti tecnologiche esistenti (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.); tale elaborato, se graficamente possibile, dovrà contenere, altresì, il rilievo materico e morfologico dell'area interessata dall'intervento proposto, ivi compreso un congruo intorno (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);
- c) estratto generale originale di mappa catastale con certificato catastale:

##### PROGETTO

- d) estratti dello strumento urbanistico generale e del programma pluriennale di attuazione in vigore relativi alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con riportata la perimetrazione dell'intervento proposto;
- e) se l'area interessata dall'intervento proposto ricade in zona sottoposta a vincoli: estratti delle cartografie vincolistiche con riportata la perimetrazione dell'intervento proposto;
- f) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano che illustri i criteri e motivi l'inserimento nel contesto e il rapporto con le previsioni urbanistiche, che descriva le caratteristiche e in particolare la destinazione degli edifici, la sistemazione delle aree scoperte, i materiali da impiegare, che proponga un programma di attuazione degli interventi con le relative priorità; in particolare dovranno essere indicate le fasi dell'intervento correlando tra loro nel tempo i lotti edificabili e le opere di urbanizzazione primaria di servizio; altresì alla realizzazione devono essere allegate tabelle indicanti i seguenti elementi:

- superficie catastale dell'intervento;
- superficie totale (territoriale) dell'area interessata dal progetto di lottizzazione;
- superficie fondiaria dei singoli lotti di intervento edilizio;
- superficie coperta complessiva;
- volume<sup>+</sup> totali;
- superficie utile residenziale (abitabile) totale;
- superficie totale destinata ad accessori;
- superficie totale delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed in aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
- superficie delle aree destinate a verde, con distinzione tra aree a verde privato e/o condominiale, a verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- superficie totale delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie;
- totale abitanti teorici;
- superfici utili abitabili, non residenziali, complessive delle abitazioni, altezze virtuali ed altezze nette dei locali abitabili e dei relativi accessori (il tutto misurato ai sensi della legge 457/78 e dei decreti attuativi), solo nel caso di edilizia agevolata;
- altezze dei fronti e massime degli edifici;
- parametri edilizi per singoli lotti;
- indice di fabbricabilità;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- arretramenti, distacchi e distanze dai confini i proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- parametri urbanistici;
- densità demografica;
- standards urbanistici (residenziali, commerciali, direzionali, ecc.);

- g) planimetria catastale aggiornata dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di m.500, con l'indicazione dei limiti della lottizzazione proposta, delle altezze e delle caratteristiche dei fabbricati contermini, della viabilità principale e secondaria, ivi comprese le eventuali strade vicinali, che attraversano o lambiscono l'area interessata, delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti.
- h) norme tecniche di attuazione di progetto;
- i) planimetria quotata in scala almeno 1:500 dalla quale risultino:
- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
  - la suddivisione in lotti che andranno dettagliatamente quotati;
  - l'ingombro massimo degli edifici da costruire, trasformare o mantenere su ciascun lotto, la loro distanza dal confine più prossimo e quella fra i vari edifici;
- l) tipologie edilizie con schemi planimetrici ed altimetrici quotati riportanti le destinazioni d'uso nella scala minima 1:200;
- m) profili prospettici regolatori prospicienti la viabilità esistente e di progetto nel rapporto minimo 1:500;
- n) planivolumetrico in scala 1:500;
- o) eventuali vedute assonometriche e/o prospettiche;
- p) elaborati nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, in particolare:
- planimetrie, profili longitudinali e sezioni delle strade;
  - planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, del gas, della rete telefonica, della rete elettrica, della rete antincendio, della rete di innaffiamento e quant'altro previsto nell'intervento; negli elaborati devono essere indicati gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- q) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- r) cartografia in scala adeguata dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici previsti dalle leggi vigenti;
- s) relazione geologica e geotecnica come prescritta dalle normative vigenti;
- t) planimetria catastale aggiornata dell'area da lottizzare con riportata la perimetrazione dell'intervento proposto e corredata di tabella dimostrativa attestante la condizione dei proponenti l'intervento di cui all'art.23, 3<sup>a</sup> comma, della legge n.1150/42.

Gli elaborati suelencati sono indicativi, dovranno essere concordati con gli Uffici competenti i rapporti grafici delle singole tavole progettuali.

#### Art.34 - Piano di recupero

1. Il progetto di piano di recupero a corredo della domanda dovrà essere costituito dagli elaborati di cui all'art.10 della L.R. n.59/80 e successive modificazioni; in linea di massima, agli elaborati elencati al precedente articolo si aggiungono:

##### STATO ATTUALE

- a) relazione che illustri tutti i vincoli gravanti che eventualmente interessano anche ambiti più vasti e limitrofi all' area di intervento;
- b) documentazione di tipo storico di tutti gli edifici esistenti, compresi quelli da demolire, al fine di conoscerne le varie fasi evolutive in piante e in prospetti per date significative; in particolare:
  - rilievo di tutti i piani, per ogni edificio, e dei principali prospetti;
  - destinazione d'uso dei locali;
  - struttura e tipo di proprietà;
  - forma di godimento degli attuali occupanti;
  - caratteristiche costruttive dei singoli fabbricati.

##### PROGETTO

- c) Per ogni edificio dovranno essere individuate, oltre che in relazione, mediante apposito elaborato grafico nel rapporto minimo di 1:200, le diverse categorie di interventi di progetto (demolizione con o senza ricostruzione, ristrutturazione, manutenzione, restauro, ecc.);
- d) ad integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione potranno essere redatte delle schede normo-grafiche, per ogni singolo edificio interessato dall'intervento, in scala adeguata;
- e) planimetria catastale aggiornata dell'area interessata dal Piano di Recupero con riportata la perimetrazione dell'intervento proposto e corredata di tabella dimostrativa attestante la condizione dei proponenti l'intervento di cui all'art.30, 1<sup>a</sup> comma, della legge 457/78.

#### Art.35 Procedure per approvazione dei piani di lottizzazione

1. I Piani di Lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni di legge.

2. Ai fini dell'istruttoria d'ufficio delle proposte di P. di L. , il Sindaco sente i pareri dei settori competenti; quando la proposta risulti meritevole di accoglimento dovranno essere attivate le procedure di cui al punto precedente; in caso contrario, il Sindaco respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato.
3. Ad approvazione avvenuta del P. di L. , si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.
4. Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa agli interessati.

#### Art.36 - Procedure di approvazione dei piani di recupero

1. Il piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. 21.5.1980 n.59 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art.37 - Opere di urbanizzazione e di allacciamento

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:  
strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:  
asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonchè strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.
3. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:  
i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la rete elettrica, le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc...
4. I progetti esecutivi delle opere di cui ai punti precedenti devono essere concessionati come previsto al titolo secondo del presente regolamento.
5. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione, deve essere richiesta al Sindaco la concessione gratuita ai sensi dell'art.9 della legge n.10/77.
6. Il contributo concessorio di cui all'art.5 della legge n.10/77, è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge n.10/77.

7. I tecnici dell'Amministrazione Comunale possono, in ogni fase dell'esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare il livello di realizzazione e la conformità al progetto; a tal fine il lottizzante deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

8.. L'Amministrazione si riserva la facoltà di fare eseguire il collaudo tecnico amministrativo delle opere entro un anno dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e a spese del lottizzante.

#### Art.38 - Concessioni edilizie.

1. Il rilascio delle concessioni per l'edificazione dei singoli lotti avviene secondo le modalità descritte nel presente regolamento e, comunque, è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi.

#### Art.39 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

1. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori allo 80% di quelle previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

2. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco solo dopo il favorevole collaudo del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

#### Art.40 - Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione e dei piani di recupero

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari di aree edificabili o ricadenti in zone di recupero a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione o di recupero delle aree stesse, secondo le previsioni del P.R.G. e del P.P.A..

2. Decorso inutilmente detto termine il Sindaco provvede per la compilazione d'Ufficio.

3. Il progetto di lottizzazione o di recupero d'ufficio, approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con l'invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notificazione, se l'accettano ed intendano attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il Comune ha facoltà di variare il progetto stesso in funzione delle eventuali richieste degli interessati sempre che compatibili con gli obiettivi del progetto.

5. In caso contrario, il Sindaco attiva le procedure di espropriazione delle aree.

## TITOLO VI<sup>A</sup> ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art.41 - Responsabilità nella esecuzione delle opere

1. Agli effetti dell'art.6 della legge 28.2.1985 n.47, come sostituito dell'art.5 bis del D.L. 23.4.1985 n.146, convertito (con modificazioni) nella legge 21.6.1985 n.298, il titolare della concessione, il committente, il costruttore, unitamente al direttore dei lavori, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, alla concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di assunzione di incarico, altrimenti le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa, non è responsabile delle violazioni stesse. Nei casi di totale difformità o 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 di cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'art.6, secondo comma, della citata legge 47/85.
4. Il direttore dei lavori ed il costruttore ciascuno per la parte di sua competenza, hanno altresì la responsabilità della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
5. Il direttore dei lavori e il costruttore hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

### Art.42 - Inizio dei lavori: Richiesta e consegna punti fissi di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto

1. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori dell'opera provvede a richiedere per iscritto all'Ufficio Lavori Pubblici Comunale:
  - a) la verifica della fissazione dei punti fissi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) la verifica dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove esistono.
2. Entro trenta giorni dalla data della ricezione della richiesta da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici Comunale, lo stesso provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'Ufficio Lavori Pubblici Comunale.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno il verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potendo, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le suddette operazioni vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari, sotto la direzione di un funzionario comunale.
5. Sono esonerati dalla richiesta di consegna dei punti fissi di livello i fabbricati ricadenti in zona agricola.
6. Il titolare della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con presentazione al Protocollo comunale delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
7. I lavori si considerano iniziati quando è stato completato l'effettivo allestimento del cantiere (es. installazione dei ponteggi, formazione di opere di protezione e recinzione).

#### Art.43 - vigilanza sull'esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori

1. La concessione ed il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli agenti e dipendenti comunali preposti al controllo delle costruzioni.
2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della corrispondenza alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.
3. Il concessionario che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti i lavori che, a giudizio insindacabile del

Sindaco, risultano necessari per garantire l'incolumità, e l'igiene pubblica, e assicurare la stabilità delle parti costruite, nonché il decoro e l'ornato.

#### Art.44 - Interruzione dei lavori

1. Il concessionario che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere che, a giudizio insindacabile del Sindaco, risultano necessarie a garantire l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite, nonché l'ornato e il decoro.

#### Art.45 - Disciplina generale del cantiere dei lavori

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista al pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a mt.0,75 x 1,60 (0,85 x 1,00) (0,60 x 0,70), costruito con materiali resistenti alle intemperie, con l'indicazione dell'oggetto dei lavori, degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, dei progettisti e del direttore dei lavori, del progettista e del direttore dei lavori delle opere in cemento armato. Il cartello e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali la concessione dei lavori in corso di esecuzione, il relativo progetto approvato munito del visto originale di approvazione o copia autentica del medesimo, nonché ogni altro documento inerente la costruzione e previsto dalle norme vigenti.

#### Art.46 - Recinzioni provvisorie

1. Qualsiasi cantiere che confina con spazi di uso pubblico deve essere chiuso mediante recinzione con assiti di aspetto decoroso alti almeno m.2.00. Tutta la recinzione e gli angoli sporgenti della stessa devono essere segnalate mediante l'applicazione di segnali di pericolo e di ingombro diurni (bande bianche e rosse) e notturni (luci rosse), di dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale. Alla loro installazione e gestione deve provvedere il costruttore, che ne è responsabile.
2. Il Comune ha la facoltà di utilizzare, senza corrispondere alcun compenso, compatibilmente, peraltro, con le esigenze della costruzione, la facciata esterna degli assiti per il servizio di affissione, sia esso esercitato direttamente che a mezzo di ditte.
3. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua, organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere munite di dispositivi che ne assicurano la chiusura quando i lavori non sono in corso.
5. Immediatamente dopo l'esecuzione dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

#### Art.47 - Prevenzione degli infortuni e sicurezza nel cantiere dei lavori

1. Per quanto riguarda l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni contenute nel R.D. 14.4.1927 n.530, nel D.P.R. 27.4.1955 n.547 e nel D.P.R. 7.1.1956 n.164, e comunque le disposizioni di leggi e regolamenti in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

#### Art.48 - Scarico di materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di servizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti, o incanalati in condotti chiusi, dovranno essere calati a terra con le opportune precauzioni, ed eventualmente sistemati entro le recinzioni delimitanti il cantiere per il successivo trasporto alle pubbliche discariche.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
6. In caso di inosservanza alle prescrizioni di cui al precedente comma, saranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni in materia.

#### Art.49 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali.

#### Art.50 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.
2. I lavori, per la parte interessata ai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate; saranno ammessi solo gli eventuali interventi provvisori minimi a tutela della pubblica incolumità, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### Art.51 - Limiti di emissione di rumore nell'ambiente.

1. Riguardo l'emissione di rumori nei cantieri edili, valgono le disposizioni contenute nel D.P.C.M. 1.3.1991 n.2299 e delle normative in vigore al momento dell'esecuzione dell'opera in materia di inquinamento acustico. Qualora l'attività di cantiere comporti l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, deve essere richiesta al Sindaco apposita autorizzazione in deroga ai limiti fissati dalla normativa vigente.

#### Art.52 - Occupazione temporanea e manomissioni di suolo e sottosuolo

1. Qualora risulti necessaria l'occupazione di suolo pubblico, deve essere rivolta domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.
2. La concessione è rinnovabile ogni sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino.
3. Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito, su richiesta specifica, per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno, potendosi decurtare detto deposito dalla spesa necessaria alla perfetta esecuzione dei lavori.
4. L'eventuale occupazione del sottosuolo pubblico per condutture di qualsiasi tipo è soggetta alle disposizioni contenute nello specifico regolamento comunale in materia.

Art.53 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne, e comunque quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità.
2. l'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel pieno rispetto della concessione o autorizzazione comunale e di ogni autorizzazione o prescrizione di altri Enti o autorità.
3. L'Ufficio Comunale competente redige apposito verbale dell'ultimazione dei lavori in contraddittorio con il titolare della concessione o suo rappresentante e con il direttore dei lavori.
4. L'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà concordata con il titolare della concessione edilizia o con la direzione dei lavori.

## ALLEGATO (A)

### DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER SOTTOPORRE OPERE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

#### - Concessione edilizia.

Domanda in bollo al Sindaco così come previsto al Titolo II<sup>A</sup>, art.12 del presente regolamento con allegati:

- n.3 copie elaborati grafici in scala 1:100/1:50, in stampa, sia dello stato attuale che di quello modificato, completamente quotati e firmati dal proprietario o avente diritto e dal tecnico progettista, corredati di particolari costruttivi se richiesti e con indicazione dei dati del lotto e distacchi;
- n.3 copie degli elaborati grafici completamente quotati relativi alle planimetrie, profili e sezioni delle opere di fognatura interne al fabbricato, al lotto fino al punto di allaccio alla fognatura comunale;
- n.3 copie della relazione tecnica esplicativa dell'intervento con indicazione dei materiali, dei colori e delle finiture in genere;
- n.3 copie stralcio di Piano Regolatore Generale, o di Lottizzazione, o di Piano Particolareggiato, o di Variante;
- n.3 copie progetto, con relativa relazione, norme per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche (ove occorra);
- n.3 copie relazione geologica/geotecnica (ove occorre);
- documentazione normativa del vigente P.R.G. - territorio aperto - (ove occorra);
- progetto di impiantistica in base alla normativa vigente, (ove occorra);
- documentazione fotografica in originale (ove occorra);
- dovranno essere acquisiti dal proprietario e allegati all'istanza di concessione, eventuali nulla-osta o pareri degli Enti preposti in materia sanitaria, vincolistica, ecc..., necessari alla definizione del parere da parte della C.E.C. ;

Tale documentazione dovrà essere presentata in unica soluzione all'Amministrazione Comunale che provvederà a registrare il protocollo di ingresso solo in presenza della completa documentazione stessa.

## ALLEGATO (B)

### ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

- 1) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti o in itinere.;
- 2) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm.10 x 15, dello stato di fatto;
- 3) nei progetti di demolizione e ricostruzione, anche il rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e con le sezioni più significative;
- 4) rilievo dello stato di fatto in scala 1:100

- 2) Piante dei vari piani degli edifici, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche ed altimetriche del piano interrato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito); del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino ai collettori.  
In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 3), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.  
Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure di parti significative degli edifici modulari in scala 1:100.
- 3) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:200 per edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale.
- 4) Prospetti in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna.
- 5) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Essi dovranno chiaramente indicare: i tipi di infissi esterni e le relative protezioni, i rivestimenti, i parapetti e i balconi, le recinzioni, sia lungo i confini interni, sia lungo quelli che fronteggiano le strade o spazi pubblici.
- 6) Documentazione fotografica in formato 15 x 10 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.
- 7) Indicazioni relative a tutti gli impianti che, per dimensione e caratteristiche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale di fognature), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.  
Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
- 8) Documentazione tecnica inerente l'impianto termico da redarsi in conformità al disposto dell'art.4 del D.P.R. 28.6.1977, n.1052 e firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
- 9) Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio da redarsi in conformità a quanto stabilito dall'art.19 del medesimo D.P.R. n.1052/1977. Tale

documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

10) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dal presente Regolamento, e dalla normativa vigente in materia.

11) Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, e per la richiesta di inserimento di impianti in edifici esistenti.

12) Relazione geologico-geotecnica (quando necessaria) ed eventuali allegati cartografici, firmati da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico e calcolare i carichi ammissibili.

La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

La relazione deve inoltre contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.

## ALLEGATO (C)

### ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVI AL PROGETTO

- 1) Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche costruttive dell'opera progettata, e delle finiture.  
La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema delle "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.  
Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati; utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.  
Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.  
Alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti: (ove occorra)
  - a) superficie fondiaria del lotto d'intervento;
  - b) superficie coperta;
  - c) superficie utile e/o volume totale;
  - d) superficie utile residenziale;
  - e) superficie utile destinata ad altri usi (specificando);
  - f) superficie destinata ad accessori;
  - g) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - h) altezza delle fronti e altezza massima dell'edificio;
  - i) indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria,
  - l) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art.41 sexies delle legge 17.8.1942, n.1150 e L.122/89);
  - m) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in:  
verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
  - n) superficie delle aree destinate alla viabilità;
  - o) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
  - p) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'art.10 della legge 5.8.1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
  - q) altezza virtuale ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'art.43 della citata legge n.457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata.

## ALLEGATO (D)

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE IN AREA VINCOLATA LEGGE N. 1497/39, LEGGE N.431/85, LEGGE REGIONALE N.24/94

Alla domanda di concessione edilizia indirizzata alla Commissione Edilizia Integrata o al Presidente del Parco della Maremma dovrà essere allegata la documentazione rispettivamente in triplice copia e quatruplica copia.

Allegati:

- 1) Planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa.
- 2) Relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc..
- 3) Progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto (ove occorra);  
precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione all'andamento naturale del terreno e alla sistemazione definitiva dell'area (ove occorra).
- 4) Documentazione fotografica in formato 15 x 10 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici (ove occorra).
- 5) Stralcio di planimetria in scala 1: 25.000 con l'individuazione dell'aree oggetto di intervento.

## ALLEGATO (E)

### DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA.

Alla denuncia in bollo di inizio attività a firma del proprietario, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) due copie elaborati grafici dello stato attuale e modificato;
- 2) due copie documentazione fotografica (ove necessaria);
- 3) due copie relazione tecnica dettagliata;
- 4) due copie stralcio di P.R.G. ;
- 5) relazione asseverante firmata da un tecnico abilitato con la quale deve essere dichiarata "la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici adottati o approvati e dai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie";
- 6) ove necessario dovranno essere allegati specifiche autorizzazioni:
  - ex art.7 Legge n.1497/39;
  - parere del Parco della Maremma ai sensi della L.R. n.24/94;
  - parere Soprintendenza;
  - parere U.S.L. o N.I.P. (da richiedere preventivamente alla denuncia a carico dell'interessato per particolari interventi di natura specifica tecnica e per impianti produttivi).