



COMUNE di
SAN COLOMBANO AL LAMBRO
"BORGO INSIGNE" (Titolo Araldico)
Provincia di MILANO



Regolamento Edilizio Comunale

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28/06/2007

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28/09/2007

Entrato in vigore il 09/11/2007



INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Natura, finalità, oggetto, contenuti e procedura di
approvazione del Regolamento Edilizio

Sezione I - natura e finalità del regolamento edilizio

art. 1 - Natura e finalità del regolamento edilizio pag. 1

*Sezione II - oggetto, contenuti e procedura di approvazione del
regolamento edilizio*

art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio pag. 1

art. 3 - Contenuti del Regolamento Edilizio pag. 2

art. 4 - Procedura di approvazione del Regolamento Edilizio pag. 2

CAPO II

Definizione degli interventi edilizi e titoli abilitativi

Sezione I - definizioni degli interventi edilizi

art. 5 - Definizioni degli interventi edilizi pag. 3

Sezione II - titoli abilitativi

art. 6 - Trasformazioni soggette a permesso di costruire pag. 5

art. 7 - Attività edilizia libera pag. 5

art. 8 - Mutamenti di destinazione d'uso pag. 5

art. 9 - Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività pag. 6

art. 10 - Permesso di costruire in deroga pag. 6

TITOLO II NORME PROCEDURALI

CAPO I

L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

art. 11 - Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività pag. 8

art. 12 - Autorizzazione paesaggistica pag. 9

art. 13 - Piani attuativi pag. 9

art. 14 - Certificati di agibilità pag. 9

Sezione II - Contenuti dell'istanza

art. 15 - Domanda di permesso di costruire pag. 10



art. 16 - Domanda di voltura	pag.	10
art. 17 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività	pag.	11
art. 18 - Domanda di autorizzazione paesaggistica	pag.	12
art. 19 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	pag.	12
art. 20 - Richiesta certificato di agibilità	pag.	13

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

art. 21 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	pag.	14
art. 22 - Permesso di costruire - D.I.A.	pag.	14
art. 23 - Certificato di agibilità	pag.	15
art. 24 - Autorizzazione paesaggistica	pag.	16
art. 25 - Piani attuativi	pag.	18

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

art. 26 - Autocertificazione	pag.	20
art. 27 - Asseverazione	pag.	21

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

art. 28 - Presentazione dell'istanza	pag.	21
art. 29 - Responsabilità del procedimento	pag.	22

Sezione II - Fase istruttoria

art. 30 - Denuncia di inizio attività	pag.	22
art. 31 - Permesso di costruire	pag.	25
art. 32 - Autorizzazione paesaggistica	pag.	26
art. 33 - Piani attuativi	pag.	27

Sezione III - Fase decisionale

art. 34 - Permesso di costruire	pag.	28
art. 35 - Autorizzazione paesaggistica	pag.	29
art. 36 - Piani attuativi	pag.	30

Sezione IV - Provvedimento finale

art. 37 - Provvedimento di Permesso di Costruire	pag.	31
art. 38 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori	pag.	32
art. 39 - Rilascio del certificato di agibilità	pag.	32
art. 40 - Libretto d'uso e di manutenzione	pag.	33

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

art. 41 - Comunicazione del provvedimento	pag.	34
art. 42 - Pubblicazione del provvedimento	pag.	35
art. 43 - Autorizzazione paesaggistica	pag.	35

Sezione VI - Decadenza del titolo abilitativo

art. 44 - Decadenza del titolo abilitativo	pag.	36
--------------------------------------------	------	----



CAPO III

Disciplina delle opere in c.a. ed a struttura metallica

Sezione I – Adempimenti, vigilanza, sanzioni

- art. 45 - Adempimenti, vigilanza e sanzioni. pag. 36

CAPO IV

Contributo di costruzione

Sezione I - Contributo di costruzione

- art. 46 - Contributo di costruzione pag. 39

Sezione II - Oneri di urbanizzazione

- art. 47 - Oneri di urbanizzazione pag. 39
art. 48 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione pag. 42

Sezione III - Cessione aree per opere di urbanizzazione

- art. 49 - Convenzione dei piani attuativi pag. 43
art. 50 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria pag. 44

Sezione IV - Costo di costruzione

- art. 51 - Costo di costruzione pag. 44

Sezione V - Modalità di versamento del contributo di costruzione

- art. 52 - Versamento oneri di urbanizzazione pag. 45
art. 53 - Versamento costo di costruzione pag. 46
art. 54 - Versamento smaltimento rifiuti pag. 46

CAPO V

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

- art. 55 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune pag. 47
art. 56 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse pag. 47

Sezione II - Sportello unico

§ 1 - Sportello unico per le attività produttive

- art. 57 - Ambito di applicazione pag. 48
art. 58 - Definizione di impianti a struttura semplice pag. 48
art. 59 - Struttura organizzativa pag. 49
art. 60 - Procedimento mediante Conferenza dei servizi pag. 49
art. 61 - Procedimento mediante autocertificazione pag. 50
art. 62 - Verifica pag. 51
art. 63 - Procedura di collaudo pag. 52

§ 2 - Sportello unico per l'edilizia



art. 64 - Sportello unico per l'edilizia pag. 53

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

art. 65 - Parere preventivo pag. 54

art. 66 - Indicazioni interpretative pag. 55

CAPO VI

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

art. 67 - Norme applicabili pag. 55

CAPO VII

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

art. 68 - Competenze e responsabilità pag. 56

art. 69 - Sanzioni edilizie pag. 56

art. 70 - Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio pag. 57

art. 71 - Determinazione delle variazioni essenziali pag. 57

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

art. 72 - Avvio del procedimento pag. 59

art. 73 - Fase istruttoria pag. 59

art. 74 - Fase decisionale pag. 59

art. 75 - Fase integrativa dell'efficacia pag. 60

art. 76 - Fase di esecuzione d'ufficio pag. 60

TITOLO III

LA COMMISSIONE DILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

art. 77 - Composizione pag. 61

Sezione II - Nomina e durata

art. 78 - Nomina e designazione pag. 62

art. 79 - Scadenza pag. 62

Sezione III - Casi di incompatibilità

art. 80 - Incompatibilità pag. 63

art. 81 - Conflitto d'interessi pag. 63

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

art. 82 - Incompatibilità sopravvenuta pag. 63



art. 83 - Assenza ingiustificate	pag. 64
art. 84 - Revoca mandato	pag. 64

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

art. 85 - Attribuzioni della Commissione	pag. 64
art. 86 - Pareri obbligatori ex lege	pag. 65
art. 87 - Altri pareri obbligatori	pag. 65

Sezione II - Casi di esclusione del parere

art. 88 - Casi di esclusione del parere	pag. 66
-----------------------------------------	---------

Sezione III - Ambito di valutazione

art. 89 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia	pag. 67
--------------------------------------------------------------	---------

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

art. 90 - Convocazione	pag. 67
art. 91 - Ordine del giorno	pag. 68

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

art. 92 - Validità delle sedute e delle decisioni	pag. 68
art. 93 - Pubblicità delle sedute	pag. 68
art. 94 - Verbalizzazione	pag. 68
art. 95 - Sopralluogo	pag. 69

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

art. 96 - Rapporto tra Commissione Edilizia e strutture organizzative comunali	pag. 69
--------------------------------------------------------------------------------	---------

Sezione IV - Compensi e rifusione spese legali

art. 97 - Compensi	pag. 69
art. 98 - Rifusione spese legali	pag. 70

TITOLO IV

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I

Funzioni, composizione e nomina

Sezione I - Funzioni e composizione

art. 99 - Funzioni	pag. 71
art. 100 - Composizione	pag. 71



Sezione II – Nomina e durata

art. 101 - Nomina e designazione	pag. 72
art. 102 - Scadenza	pag. 72

Sezione III – Casi di incompatibilità

art. 103 - Incompatibilità e decadenza	pag. 72
----------------------------------------	---------

CAPO II
Competenze e criteri di valutazione

Sezione I - Competenze

art. 104 - Competenze della Commissione	pag. 73
art. 105 - Casi di esclusione del parre	pag. 73

Sezione II – Criteri di valutazione

art. 106 - Criteri di valutazione	pag. 74
-----------------------------------	---------

CAPO III
Funzionamento

Sezione I – Modalità di convocazione

art. 107 - Convocazione	pag. 75
art. 108 - Ordine del giorno	pag. 76

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

art. 109 - Validità delle sedute e delle decisioni	pag. 76
art. 110 - Pubblicità delle sedute	pag. 76
art. 111 - Verbalizzazione	pag. 76
art. 112 - Sopralluogo	pag. 77

Sezione III- Rapporto con le strutture organizzative del Comune

art. 113 - Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e strutture organizzative comunali	pag. 77
-----------------------------------------------------------------------------------------	---------

Sezione IV – Indennità e rifusione spese legali

art. 114 - Indennità	pag. 77
art. 115 - Rifusione spese legali	pag. 78

TITOLO V
NORME DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO O
DOCUMENTARIO

CAPO I
Ambiti di applicazione e criteri generali di tutela



Sezione I – Ambito di applicazione

art. 116 - Ambiti di applicazione pag. 79

Sezione II - Criteri generali di tutela e prescrizioni di carattere edilizio

art. 117 - Criteri generali di tutela pag. 80

art. 118 - Prescrizioni generali di carattere edilizio pag. 80

CAPO II

Criteri di tutela specifici

Sezione I - Modalità di esecuzione degli interventi

art. 119 - Interventi sulle strutture verticali pag. 81

art. 120 - Interventi sulle strutture portanti orizzontali pag. 82

art. 121 - Interventi sulle coperture pag. 82

art. 122 - Abbaini e lucernari pag. 83

art. 123 - Comignoli e canne fumarie pag. 83

art. 124 - Canali di gronda e pluviali pag. 84

art. 125 - Antenne e parabole pag. 85

art. 126 - Pannelli solari, pompe di calore pag. 86

art. 127 - Interventi sulle scale pag. 86

art. 128 - Interventi sulle pareti esterne pag. 87

art. 129 - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature pag. 88

art. 130 - Serramenti esterni pag. 88

art. 131 - Cavi elettrici e telefonici pag. 90

art. 132 - Condutture di acqua, gas e simili pag. 91

art. 133 - Contatori pag. 91

art. 134 - Campanelli, citofoni, cassette postali pag. 91

art. 135 - Aree scoperte - Pavimentazioni pag. 92

art. 136 - Elementi decorativi pag. 93

art. 137 - Tende frangisole pag. 93

CAPO III

Interventi nelle aree agricole

Sezione I – Prescrizioni e indirizzi generali

art. 138 - Prescrizioni e indirizzi generali pag. 94

TITOLO VI

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente Urbano

Sezione I – Insegne, cartelli pubblicitari, bacheche, tende

art. 139 - Insegne e mezzi pubblicitari pag. 96

art. 140 - Ulteriori norme per le insegne nel centro storico pag. 98

art. 141 - Targhe indicatrici di attività commerciali e di servizio pag. 98



art. 142	- Bacheche	pag. 100
art. 143	- Tende esterne	pag. 101

Sezione II - Spazi pubblici o ad uso pubblico

art. 144	- Disciplina del verde su aree pubbliche	pag. 103
art. 145	- Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 107
art. 146	- Chioschi, cabine telefoniche, edicole	pag. 108
art. 147	- Passaggi pedonali	pag. 108
art. 148	- Percorsi ciclabili	pag. 108
art. 149	- Spazi porticati	pag. 109
art. 150	- Occupazione degli spazi pubblici	pag. 109
art. 151	- Disciplina d'uso del sottosuolo	pag. 110
art. 152	- Reti di servizi pubblici	pag. 110
art. 153	- Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 111
art. 154	- Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 111

Sezione III - Spazi privati

art. 155	- Accessi e passi carrabili	pag. 112
art. 156	- Strade private	pag. 113
art. 157	- Scarichi di acque reflue domestiche e acque di prima pioggia	pag. 114
art. 158	- Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 114
art. 159	- Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive - satellitari	pag. 115
art. 160	- Condizionatori ed apparecchiature tecnologiche	pag. 117
art. 161	- Recinzioni	pag. 118
art. 162	- Spazi inedificati	pag. 120
art. 163	- Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 120
art. 164	- Toponomastica e segnaletica	pag. 120
art. 165	- Numeri civici	pag. 121

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

art. 166	- Decoro delle costruzioni	pag. 121
art. 167	- Allineamenti	pag. 122
art. 168	- Spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 123
art. 169	- Prospetti su spazi pubblici	pag. 123
art. 170	- Ombre portate	pag. 124
art. 171	- Sporgenze e aggetti	pag. 125
art. 172	- Portici e gallerie	pag. 125
art. 173	- Salubrità dei terreni edificabili	pag. 126
art. 174	- Disciplina del colore	pag. 127
art. 175	- Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	pag. 128
art. 176	- Disciplina del verde su aree private	pag. 128

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

art. 177	- Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 132
----------	--------------------------------------------------------	----------



CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

art. 178 - Qualità dell'aria in spazi confinati	pag. 132
art. 179 - Ventilazione naturale	pag. 133
art. 180 - Ventilazione attivata	pag. 134
art. 181 - Illuminazione naturale	pag. 134
art. 182 - Illuminazione artificiale	pag. 136
art. 183 - Controllo del soleggiamento	pag. 136
art. 184 - Comfort igrotermico	pag. 136
art. 185 - Comfort acustico	pag. 137

Sezione II – Requisiti spaziali

art. 186 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag. 138
art. 187 - Cortili, cavedi, patii	pag. 139
art. 188 - Locali sottotetto	pag. 140
art. 189 - Spazi di cantinato e sotterraneo	pag. 141
art. 190 - Boxes ed autorimesse	pag. 141

Sezione III – Requisiti funzionali

art. 191 - Dotazione di servizi	pag. 141
art. 192 - Spazi di cottura	pag. 142
art. 193 - Flessibilità distributiva	pag. 142
art. 194 - Flessibilità impiantistica	pag. 142
art. 195 - Accessibilità	pag. 142

CAPO IV

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.

Sezione I – Finalità e obiettivi, norme di riferimento, campo di applicazione

art. 196 - Finalità e obiettivi	pag. 143
art. 197 - Norme di riferimento	pag. 143
art. 198 - Definizione di barriera architettonica e localizzativa	pag. 144
art. 199 - Campo di applicazione	pag. 144

Sezione II – Disposizioni per il rilascio del titolo edilizio abilitativo

art. 200 - Titolo edilizio abilitativo	pag. 145
art. 201 - Alloggi di edilizia residenziale abitativa	pag. 145
art. 202 - Titolo edilizio abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici vigenti	pag. 146
art. 203 - Titolo edilizio abilitativo in deroga alle prescrizioni tecniche	pag. 146
art. 204 - Variazione della destinazione d'uso degli immobili	pag. 147
art. 205 - Documentazione ed elaborati tecnici	pag. 147
art. 206 - Dichiarazione di conformità	pag. 147



Sezione III – Ulteriori disposizioni per edifici pubblici e privati aperti al pubblico

art. 207 - Edifici pubblici o privati aperti al pubblico pag. 148

Sezione IV – Adeguamento funzionale degli immobili per le esigenze dei disabili

art. 208 - Adeguamento funzionale degli immobili per le esigenze dei disabili pag. 148

Sezione V – Norme tecniche

art. 209 - Aree e percorsi pedonali pag. 149

art. 210 - Parcheggi pag. 150

art. 211 - Costruzioni edilizie: prescrizioni generali pag. 150

art. 212 - Costruzioni edilizie: prescrizioni specifiche pag. 154

art. 213 - Attrezzature pubbliche pag. 156

art. 214 - Prescrizioni per le aree a verde attrezzato pag. 156

art. 215 - Simbolo di accessibilità pag. 158

CAPO V

**Norme per il risparmio energetico ed idrico negli edifici
e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti**

Sezione I – Norme e requisiti per il risparmio energetico

art. 216 - Ambito di applicazione pag. 158

art. 217 - Certificazione energetica degli edifici pag. 159

art. 218 - Miglioramento termico degli edifici pag. 159

art. 219 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili pag. 162

art. 220 - Sistemi di produzione, di termoregolazione e contabilizzazione del calore pag. 163

art. 221 - Efficienza degli impianti elettrici pag. 164

art. 222 - Inquinamento luminoso pag. 164

art. 223 - Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz) pag. 165

Sezione II – Contenimento dei consumi idrici

art. 224 - Reti di distribuzione dell'acqua per uso idrosanitario pag. 165

art. 225 - Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile pag. 166

art. 226 - Dispositivi per regolamentazione del flusso delle cassette di scarico pag. 166

art. 227 - Alimentazione cassette di scarico con acque grigie pag. 167

art. 228 - Utilizzo delle acque meteoriche pag. 167

CAPO VI

Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere

art. 229 - Requisiti delle costruzioni pag. 168



art. 230	- Richiesta e consegna punti fissi	pag. 168
art. 231	- Inizio dei lavori	pag. 169
art. 232	- Disciplina del cantiere	pag. 170
art. 233	- Recinzione di cantiere e opere provvisoriale	pag. 172
art. 234	- Sistemazione e bonifica delle aree edificabili	pag. 173
art. 235	- Sicurezza del cantiere	pag. 174
art. 236	- Disposizioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	pag. 174
art. 237	- Scavi e demolizioni	pag. 177
art. 238	- Conferimento dei materiali di risulta	pag. 178
art. 239	- Rinvenimenti	pag. 179
art. 240	- Ultimazione dei lavori	pag. 179
art. 241	- Manomissione del suolo pubblico	pag. 180

CAPO VII

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

art. 242	- Modalità di rappresentazione grafica	pag. 182
----------	----------------------------------------	----------

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

art. 243	- Rappresentazione del contesto ambientale	pag. 183
----------	--------------------------------------------	----------

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

art. 244	- Documentazione tecnica	pag. 184
----------	--------------------------	----------

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

art. 245	- Relazione illustrativa	pag. 189
----------	--------------------------	----------

TITOLO VII

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del Regolamento Edilizio

Sezione I – Durata e modifiche al Regolamento Edilizio

art. 246	- Durata e modifiche al regolamento edilizio	pag. 191
art. 247	- Testi coordinati	pag. 191

CAPO II

Rapporti tra Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Sezione I – Modifiche al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

art. 248	- Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.	pag. 191
----------	--------------------------------------------------------------	----------

CAPO III



Norme transitorie e finali

Sezione I – Norme transitorie

art. 249 - Norma transitoria pag. 192

Sezione II – Norme finali

art. 250 - Validità dei riferimenti alle norme citate nel Regolamento pag. 192

art. 251 - Rinvio a leggi e regolamenti pag. 193

art. 252 - Modulistica di riferimento pag. 193

art. 253 - Violazioni al presente Regolamento pag. 193

art. 254 - Abrogazione di norme preesistenti pag. 193

art. 255 - Entrata in vigore del Regolamento pag. 194





TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Natura, finalità, oggetto, contenuti e procedura di approvazione del Regolamento Edilizio

Sezione I - natura e finalità del regolamento edilizio

Articolo 1

Natura e finalità del regolamento edilizio

1. In forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed in conformità alla legislazione regionale vigente, è adottato il presente Regolamento che è atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.

Sezione II - oggetto, contenuti e procedura di approvazione del regolamento edilizio

Articolo 2

Oggetto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento, in conformità alla legislazione statale e regionale, agli strumenti urbanistici vigenti, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti, definisce e disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.
2. Disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, ed indica gli interventi sottoposti al parere preventivo della Commissione edilizia.



3. Regola, inoltre, lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.

Articolo 3

Contenuti del Regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino.
2. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, il regolamento edilizio comunale disciplina:
 - a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
 - b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
 - c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
 - d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
 - e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
 - f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
 - g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
 - h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
 - i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia;
 - j) la composizione e le attribuzioni della commissione per il paesaggio.
3. Il regolamento edilizio non contiene norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 4

Procedura di approvazione del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio Comunale con la procedura di seguito riportata, per come prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente; il



parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale approva il Regolamento Edilizio decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

CAPO II

Definizioni degli interventi edilizi e titoli abilitativi

Sezione I - definizioni degli interventi edilizi

Articolo 5

Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente regolamento si intendono per:
 - a) *interventi di manutenzione ordinaria*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
 - b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
 - c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il



ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della superficie lorda di pavimento preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs 42/2004.



Sezione II - titoli abilitativi

Art. 6

Trasformazioni soggette a permesso di costruire

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 9.
2. Per le opere pubbliche del comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire (art. 33, comma 3, della Legge Regionale n. 12/2005).

Art. 7

Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture;
 - e) strutture temporanee di cantiere.

Art. 8

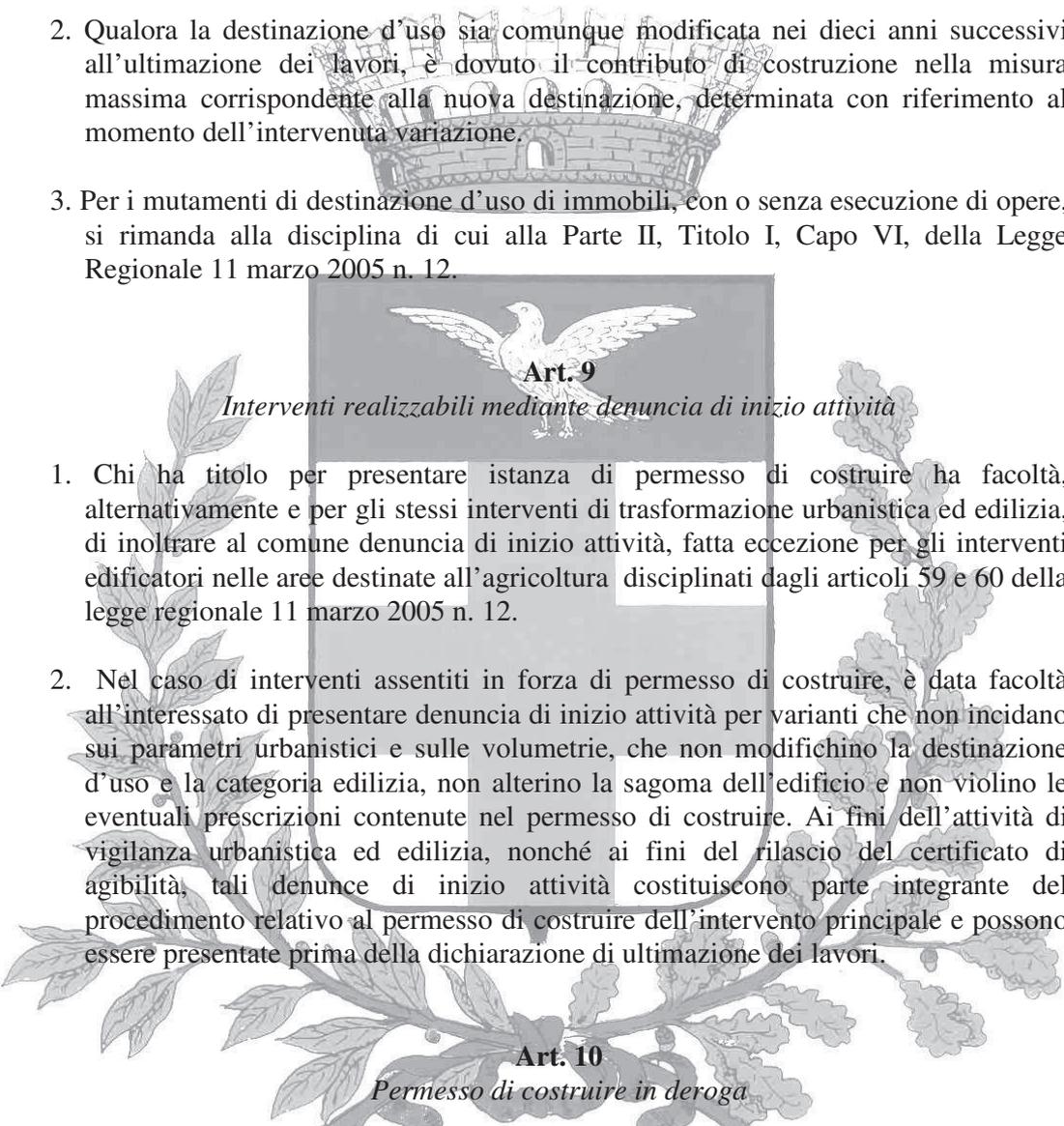
Mutamenti di destinazione d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla



normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

2. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto il contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
3. Per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, con o senza esecuzione di opere, si rimanda alla disciplina di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.



Art. 9

Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura disciplinati dagli articoli 59 e 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.
2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 10

Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.



2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
5. Il procedimento di cui al Titolo II, Capo II, del presente regolamento, relativo al permesso di costruire, si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al comma 1.





TITOLO II NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 11

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;



- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanza di permesso di costruire, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 12.

Articolo 12

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137"), il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dal medesimo art. 146 del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente. Essa costituisce atto distinto e presupposto degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio ed i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Articolo 13

Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. Per la presentazione del piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
4. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.



Articolo 14

Certificati di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza



Articolo 15

Domanda di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire, indirizzata alla competente struttura comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità e codice fiscale del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - c) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - e) nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 16



Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 17

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità e codice fiscale del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - c) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - f) generalità e codice fiscale del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) generalità e codice fiscale dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.



3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.
4. Relativamente alle attività economiche, il procedimento deve essere avviato mediante presentazione di istanza su apposito modulo unificato per come riportato all'art. 30, commi 15 e 16, del presente regolamento.



Articolo 18

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità e codice fiscale del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - c) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) specificazione della natura del vincolo;
 - e) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della collina di San Colombano;
 - f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32 L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 19

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata



1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione Comunale ed alla stessa trasmessa per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti ed in particolare deve indicare:
 - a) generalità e codice fiscale del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - c) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
 - e) indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 20 *Richiesta certificato di agibilità*

1. La domanda di certificato di agibilità deve indicare:
 - a) generalità e codice fiscale del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - c) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - d) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.



3. I soggetti di cui al precedente art. 14 devono presentare alla competente struttura comunale la domanda di rilascio del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, corredata della documentazione di cui al successivo articolo 23.
4. Relativamente alle attività economiche, per l'agibilità degli edifici ad esse funzionali si applica la procedura riportata all'art. 39, commi 5 e 6, del presente regolamento

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 21

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività, alle richieste del Certificato di Agibilità, di Autorizzazione Paesaggistica ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata, deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi articoli della presente *Sezione III*.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 22

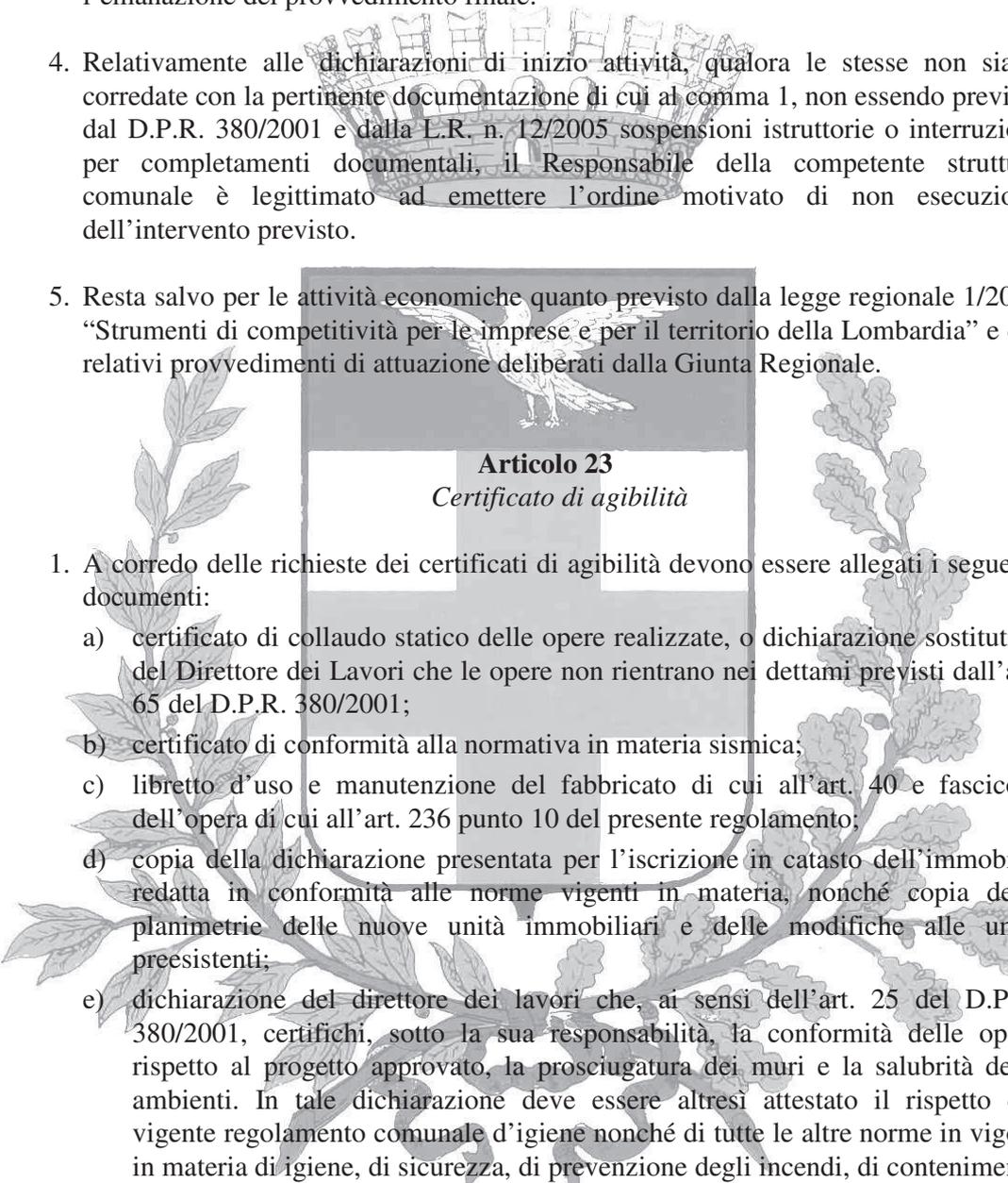
Permesso di costruire – Denuncia di Inizio Attività

1. A corredo delle domande di permesso di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono essere presentati gli elaborati e la documentazione indicata all'art. 244, redatti secondo quanto disposto dagli articoli 242 e 243, nonché la relazione illustrativa di cui all'art. 245.
2. Relativamente alle domande di Permesso di Costruire, qualora l'istanza non sia corredata dalla pertinente documentazione di cui al comma 1, ad esclusione delle autorizzazioni ex art. 21.4, ex art. 146 o 159 (se di competenza del Comune) del D.Lgs. 42/2004 e del parere di conformità dei Vigili del Fuoco, ove necessari, per i quali resta facoltà del richiedente eventualmente demandarne l'acquisizione direttamente alla struttura comunale, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 38, comma 5, della Legge Regionale 12/2005, la documentazione mancante. In via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, sempre nel predetto termine, il responsabile del procedimento può richiedere ulteriori integrazioni documentali non elencate al precedente comma. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non



presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

3. Qualora la richiesta di integrazione documentale di cui al comma 2 sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
4. Relativamente alle dichiarazioni di inizio attività, qualora le stesse non siano corredate con la pertinente documentazione di cui al comma 1, non essendo previste dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005 sospensioni istruttorie o interruzioni per completamenti documentali, il Responsabile della competente struttura comunale è legittimato ad emettere l'ordine motivato di non esecuzione dell'intervento previsto.
5. Resta salvo per le attività economiche quanto previsto dalla legge regionale 1/2007 "Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia" e dai relativi provvedimenti di attuazione deliberati dalla Giunta Regionale.



Articolo 23
Certificato di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere realizzate, o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei Lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001;
 - b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
 - c) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 40 e fascicolo dell'opera di cui all'art. 236 punto 10 del presente regolamento;
 - d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - e) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, certifica, sotto la sua responsabilità, la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;



- f) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco per gli impianti termici alimentati a gasolio con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
 - g) certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (Legge 966/1965) secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e al D.M. 4 maggio 1998 oppure ricevuta, rilasciata dal Comando Provinciale di Milano, dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5 del D.P.R. 37/1998 ove attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;
 - h) in caso di presenza di autorimesse con numero di autoveicoli inferiore a 9: dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2-7 del D.M. 01.02.1986
 - i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - j) certificati di conformità degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici e relativi certificati di collaudo, corredata con gli allegati obbligatori ai sensi della L. 46/90;
 - k) in caso di presenza di impianti di illuminazione esterna: dichiarazione di conformità del prodotto e dichiarazione di conformità dell'impianto alla L.R. 17/00 e s.m. e i.;
 - l) dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 e/o 82 del D.P.R. 380/2001, L. 13/89, D.M. 236/89 e L.R. 6/89";
 - m) attestazione di conformità dell'installazione di sicurezza di cui all'art. 236, comma 7, del presente regolamento.
2. Relativamente alle attività economiche, per l'agibilità degli edifici ad esse funzionali si applica la procedura riportata all'art. 39, commi 5 e 6, del presente regolamento.

Articolo 24

Autorizzazione paesaggistica

1. A corredo delle domande di autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto specificato al comma 2, devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto:

A) – Relazione paesaggistica:

ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5, del D.Lgs. 42/2004, la relazione paesaggistica deve indicare:

- a1) lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;



- a2) gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- a3) gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- a4) gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti;
- a5) ogni altro elemento utile all'Amministrazione per effettuare la verifica di compatibilità dell'intervento proposto rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

B – Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

- b1) inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del P.T.C. Provinciale, dello strumento urbanistico, fotopiano)
- b2) planimetria generale in scala 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
- b3) piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti, relazionato alla più vicina sede stradale. Nel caso di territorio in declivio il progetto dovrà essere corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti. Nello stesso elaborato dovranno essere indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- b4) rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti, in scala non inferiore a 1:100, comprendente:
 - piante dei piani e delle coperture;
 - prospetti e sezioni significative;
 - descrizione delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.);
 - in caso di interventi su intonaci storici: rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
- b5) documentazione fotografica rappresentante da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento, timbrata e firmata dal progettista;

C – Elaborati di progetto:

- c1) planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
- c2) piante, prospetti e sezioni significative, in scala non inferiore a 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
- c3) indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
- c4) sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;



c5) rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzi l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;

c6) eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.

D – Studi specialistici:

in relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, dovranno essere effettuati eventuali approfondimenti specialistici quali:

- b1) Indagini geologiche;
- b2) Ricerche storiche;
- b3) Indagini vegetazionali;

2. In relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda altresì a quanto indicato nell'abaco esemplificativo contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 8/2121 del 15 marzo 2006, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 13 del B.U.R.L. del 31 marzo 2006, per come sotto riportato:

ABACO DEGLI ELABORATI RICHIESTI IN RAPPORTO AI TIPI DI TRASFORMAZIONE		Edifici								
		Manutenzione, restauro, risanamento conservativo	Ristrutturaz. e ampliamenti	Nuovi edifici	Cartelli e altri mezzi pubblicitari	Linee elettriche aeree	Opere di viabilità puntuali	Opere idrauliche puntuali	Opere idrauliche estese	Opere di viabilità estese
<i>Tipo di intervento ed elaborati minimi richiesti</i>										
A	RELAZIONE PAESAGGISTICA	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
B	STATO DI FATTO:									
1	Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria..)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
2	Planimetria generale con indicazione caratteri paesaggistici esistenti	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
3	Piano quotato		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
4	Rilievo dello stato di fatto	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
5	Documentazione fotografica	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
C	PROGETTO:									
1	Planimetria con inserimento ambientale (evidenziazione caratteri estetici)			◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
2	Sezioni ambientali			◆		◆	◆	◆	◆	◆
3	Piante, prospetti, sezioni	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆



4	Indicazioni dei materiali d'impiego ed eventuali particolari costruttivi	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
5	Simulazione fotografica		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
6	Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

Articolo 25

Piani attuativi

1. A corredo delle proposte di piani attuativi di iniziativa privata devono essere allegati i seguenti documenti per come specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario:

A - Piani attuativi in aree libere:

- a1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- a2) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- a3) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- a4) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- a5) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- a6) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- a7) Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione con i contenuti di cui agli articoli 3 e 4 della Legge 765/1967 e di cui all'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 per come riportato all'art. 49 del presente regolamento;

B - Piani attuativi in aree edificate:

- b1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni



- dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- b2) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
 - b3) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - b4) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
 - b5) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
 - b6) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
 - b7) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
 - b8) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - b9) Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui agli articoli 3 e 4 della Legge 765/1967 e di cui all'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 per come riportato all'art. 49 del presente regolamento.
2. Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del genio civile, a norma dell'art. 13 della Legge 02 febbraio 1974 n. 64.
 3. Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
 4. Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesistico o che siano riconosciute dallo strumento urbanistico come aree meritevoli di tutela ambientale, i piani attuativi dovranno essere corredata inoltre da documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione



Articolo 26 *Autocertificazione*

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alla norma sopra richiamata e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 27 *Asseverazione*

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - b) la superficie delle aree da edificare;
 - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati.

CAPO II **Le fasi del procedimento amministrativo**

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 28 *Presentazione dell'istanza*

1. L'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica o di certificato di agibilità o la D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente al protocollo generale del Comune nei giorni e nelle ore di apertura al pubblico, ovvero spedita a mezzo raccomandata con



avviso di ricevimento, alla struttura competente, corredata dei documenti di cui al Titolo II, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo VI, Capo VII.

2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 29

Responsabilità del procedimento

1. Il Responsabile della competente struttura comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico, provvede, entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza, a comunicare all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 241/90 e, ove non sussistano ragioni di impedimento, ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della stessa Legge 241/90.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria/procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'oggetto del procedimento promosso;
 - c) la data di presentazione della relativa istanza;
 - d) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - e) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - f) la data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione;
 - g) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 30

Denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista



abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

2. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
6. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
 - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;



- b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della l.r. n. 12/2005;
- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
9. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato, se riconfermabile dopo aver eventualmente esperito (a propria discrezione in quanto non applicabile alle D.I.A.) la procedura di cui all'art. 10-*bis* della legge 241/90, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 9, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
11. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della l.r. n. 12/2005.
12. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
13. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
14. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001.
15. Per le attività economiche, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 5, comma 3, della legge regionale 1/2007 "Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia" e dalla D.G.R. n. VIII/4502 del 03.04.2007 "Semplificazione delle procedure relative alle attività imprenditoriali primo



provvedimento di attuazione della L.R. n. 1/2007 art. 5", i procedimenti relativi alla denuncia di inizio attività sono avviati mediante presentazione di specifico modulo unificato alla competente struttura comunale.

La competente struttura comunale provvede ad inviare copia della denuncia all'ASL e all'ARPA per i successivi controlli di competenza.

16. Per la presentazione della denuncia di inizio attività di cui al precedente comma 15 deve essere utilizzata l'apposita "Modulistica Unificata Regione Lombardia" approvata dalla Regione con Decreto del Direttore Centrale Programmazione Integrata n. 4221 del 24 aprile 2007



Articolo 31

Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 22 del presente regolamento, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento:
 - a) acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, il parere della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale, nonché, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente, il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ed il parere dei Vigili del Fuoco in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - b) formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la trasmette al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
2. Qualora, ove previsto, la Commissione Edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione e nella relazione di cui alla lettera b) del medesimo precedente comma 1) indica i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
3. La relazione di cui alla lettera b) del precedente comma 1) deve contenere:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni;e può essere divisa in tre parti:
 - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:



- il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
- c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 1, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 1. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. In tal caso il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.
5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 1 lettera a), il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 1, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 241/90. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del D.Lgs. 42/2004.
6. I termini di cui al comma 1 del presente articolo e di cui al comma 3 del precedente art. 22 sono raddoppiati in relazione a progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro 15 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Articolo 32

Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica, così come per il diniego, è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere interrotto per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo II, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo



comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - chiede al Presidente di convocare la Commissione per il Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione della Commissione tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale e per l'espressione del parere da allegare al provvedimento finale;
 - predisporre una motivata relazione con proposta di provvedimento e trasmette gli atti al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
3. La Commissione per il Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
4. Il procedimento di autorizzazione in via transitoria di cui all'art. 159 del D.Lgs. 42/2004 si applica fino all'approvazione dei piani paesaggistici ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici.
5. Ad avvenuto adeguamento degli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si applica la procedura di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 33

Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piani attuativi e loro varianti è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 25 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente



e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
5. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione (non in senso negativo) della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette al Segretario Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale che, entro il termine di cui al comma 1, deve provvedere alla sua adozione.

Sezione III - Fase decisionale



Articolo 34

Permesso di costruire

1. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile del competente ufficio comunale entro 15 giorni dalla proposta di cui al comma 1, lettera b) dell'art. 31 del presente regolamento, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 5 del medesimo art. 31 del presente regolamento.
2. Il termine per il rilascio del titolo abilitativo non può essere superiore a 90 giorni dalla presentazione della domanda corredata da tutta la necessaria documentazione, ma può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento.
3. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Ai sensi dell'art. 38, comma 7, della Legge Regionale n. 12/2005, dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato, l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 43 della l.r. n. 12/2005 e l'invito a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
4. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.



5. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
6. In caso di diniego, prima della formale adozione del provvedimento negativo il Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/90, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui sopra interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine dei 10 giorni. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazioni del provvedimento finale.
7. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
8. L'infertuosa decorrenza del termine di cui al comma 1, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo, attivabile secondo le procedure previste dall'art. 39 della legge regionale n. 12/2005.

Articolo 35
Autorizzazione paesaggistica

1. Fino all'approvazione dei piani paesaggistici, ai sensi dell'art. 156 ovvero ai sensi dell'art. 143, ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 145 del D.Lgs. 42/2004, una volta acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, il responsabile della struttura competente, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta, assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa.
2. Ai sensi dell'art. 159, comma 3, del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica (non il diniego), con tutti i relativi allegati, va immediatamente inviata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano per consentire il controllo ministeriale di legittimità, dandone contestuale comunicazione agli interessati, per i quali costituisce avviso di inizio del procedimento ai sensi e per gli effetti della legge 241/90.
3. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa completa documentazione, con facoltà di interruzione dei termini per eventuali richieste istruttorie.



4. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica esplica comunque pienamente i propri effetti anche durante la pendenza del termine di 60 giorni assegnato ai competenti organismi ministeriali per il controllo di legittimità. Tuttavia, in caso di esercizio del potere di annullamento ministeriale previsto dal citato art. 159, comma 3, del d.lgs. 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica viene meno sin dal momento del rilascio e gli eventuali interventi già realizzati – previo titolo edilizio– in conformità della stessa risulteranno abusivi e soggetti all'irrogazione delle sanzioni di legge.

5. Ad avvenuta approvazione dei piani paesaggistici ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici indicati al comma 1, i precedenti commi del presente articolo sono sostituiti con la procedura di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

6. In caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistica, prima della formale adozione del provvedimento negativo, il Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 10-bis della legge 241/90, comunica preventivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento di tale comunicazione, gli istanti possono presentare per iscritto osservazioni di cui si dovrà tenere conto nel provvedimento finale. I termini per la conclusione del procedimento sono interrotti dalla suddetta comunicazione e iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dallo scadere dei 10 giorni.

7. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, gli interessati entro i successivi trenta giorni, ai sensi dell'art. 86, comma 1, della L.R. n. 12/2005, possono presentare istanza di autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano, dandone comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 159, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 36 *Piani attuativi*

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di P.G.T., sono adottati dal Consiglio Comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle



osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle Province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale provinciale.
8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).
10. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della l.r. n. 12/2005.
11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.
12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.



Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 37

Provvedimento di permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta del permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la data del parere della Commissione edilizia;
 - h) l'ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
 - i) la motivazione;
 - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura;
 - m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 38

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente art. 37.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del titolare siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.



3. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso la competente struttura comunale.
4. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
5. Il titolare del permesso di costruire deve presentare all'apposita struttura comunale, secondo quanto disposto negli articoli 231 e 240, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Articolo 39

Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza corredata della documentazione di cui precedente art. 23, il responsabile della struttura competente, verificata la documentazione prodotta, rilascia il certificato di agibilità al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo 40. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 380/2001, trascorso inutilmente il termine di cui al comma 1, l'agibilità si intende attestata nel caso in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
4. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.
5. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 5, comma 1, della legge regionale 1/2007 "Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia", la procedura per l'acquisizione del certificato di agibilità degli edifici destinati ad accogliere attività economiche, è sostituita da dichiarazione resa a firma congiunta del proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale



rappresentante dell'impresa, e del Direttore dei Lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà.

La dichiarazione di cui sopra, unitamente alla relativa ricevuta di deposito presso il Comune, costituisce titolo per l'immediata agibilità dell'edificio

Restano comunque fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti

6. La dichiarazione sostitutiva di cui al precedente comma 5, per come previsto dalla D.G.R. n. VIII/4502 del 03.04.2007 "Semplificazione delle procedure relative alle attività imprenditoriali primo provvedimento di attuazione della L.R. n. 1/2007 art. 5", deve essere resa utilizzando l'apposita "Modulistica Unificata Regione Lombardia" approvata dalla Regione con Decreto del Direttore Centrale Programmazione Integrata n. 4221 del 24 aprile 2007

Articolo 40 *Libretto d'uso e di manutenzione*

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali



che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 41 *Comunicazione del provvedimento*

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di emanazione del permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 43 della legge regionale 12/2005, ossia dopo aver provveduto al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

Articolo 42 *Pubblicazione del provvedimento*

1. Il permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 43 *Autorizzazione paesaggistica*

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali in attuazione della legge 11 marzo 2005 n. 12" di cui alla D.G.R. n. 8/2121 del 01 marzo 2006 il provvedimento di autorizzazione



paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, acquistano efficacia una volta comunicati all'interessato.

2. Ad avvenuta approvazione dei piani paesaggistici ai sensi dell'art. 156, ovvero ai sensi dell'art. 143, del D.Lgs. 42/2004 ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 145 del medesimo d.lgs. 42/2004, si applicherà la procedura di cui all'art. 146 dello stesso d.lgs. 42/2004 e l'autorizzazione paesaggistica diventerà efficace dopo il decorso di 20 giorni dalla sua emanazione.
3. L'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 82 della legge regionale 11.03.2005 n. 12, ha validità di cinque anni con decorrenza dalla data di rilascio, trascorsi i quali l'esecuzione dei lavori progettati deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. Qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327, si considera valida per tutta la durata degli stessi.
4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto distinto e presupposto degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio, senza i quali non può darsi corso ai lavori.

Sezione VI - Decadenza del titolo abilitativo

Articolo 44 *Decadenza del titolo abilitativo*

1. L'abilitazione alla esecuzione dei lavori contenuta nel permesso di costruire o conseguente alla presentazione della denuncia di inizio attività, decade qualora:
 - a) l'inizio dei lavori non avvenga entro il termine previsto nel permesso o trascorso un anno dalla presentazione della d.i.a. oppure dalla comunicazione degli atti di assenso di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 30 del presente regolamento;
 - b) l'ultimazione non abbia luogo entro il termine indicato nel permesso di costruire ovvero, se l'intervento è stato oggetto di denuncia di inizio attività, entro 3 anni dalla presentazione della denuncia dell'effettivo inizio dei lavori, salvo, per entrambi i casi, le proroghe eventualmente concesse con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare;
 - c) sopravvengano, nel corso dei lavori, nuove previsioni urbanistiche con le quali l'opera assentita sia in contrasto, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di validità dell'atto abilitativo, non più suscettibili di proroga.
2. L'intervenuta decadenza è notificata dal responsabile della competente struttura comunale al titolare dell'atto abilitativo, al committente, al costruttore ed al direttore dei lavori.



CAPO III

Disciplina delle opere in c.a. ed a struttura metallica

Sezione I – Adempimenti, vigilanza, sanzioni

Articolo 45 *Adempimenti, vigilanza, sanzioni*

1. A norma dell'art. 64 del D.P.R. 380/2001, le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica devono essere realizzate sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato da un tecnico abilitato, in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità. L'esecuzione delle suddette opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo. Le responsabilità del progettista, del costruttore e del direttore lavori sono al riguardo individuate ai commi 4 e 5 dello stesso articolo 64.
2. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché le eventuali varianti in corso d'opera, prima del loro inizio devono essere denunciate dal costruttore al Comune
3. Per inizio dei lavori, in base alla Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 14 febbraio 1974 n. 11951, deve intendersi l'effettivo inizio della realizzazione delle strutture o parte di esse e non già i lavori preliminari, quali la predisposizione dell'area o gli scavi.
4. Le denunce devono essere redatte secondo quanto previsto dall'art. 65, commi 2 e seguenti, del citato D.P.R. 380/2001.
5. Le modalità per il deposito della denuncia e delle varianti, da effettuarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune, sono le seguenti:
 - A) la denuncia deve indicare i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore, alla stessa devono essere allegati:
 - a) il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista abilitato ed iscritto all'Albo professionale, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
 - b) una relazione illustrativa in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.



- c) la dichiarazione di accettazione dell'incarico da parte del collaudatore, designato dal committente, contenente l'indicazione dell'iscrizione all'Albo Professionale da almeno 10 anni e l'impegno a non partecipare alla Direzione ed alla esecuzione dei lavori (art. 67, commi 2 e 3, DPR 380/2001).

Quando non esiste il Committente e il Costruttore esegue in proprio i lavori è obbligatorio per il Costruttore chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio lavori, all'Ordine Provinciale degli Ingegneri o Architetti la designazione di una terna di professionisti fra i quali dovrà scegliere il collaudatore (art. 67, comma 4, DPR 380/2001).

- B) L'Ufficio Comunale incaricato della ricezione restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

6. Le varianti al progetto originario, riferite ad opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, devono essere denunciate, anch'esse, prima di dare inizio alla loro esecuzione, al Servizio Edilizia Privata del Comune secondo le stesse modalità previste per l'originaria denuncia.

7. A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deve depositare presso il Servizio Edilizia Privata del Comune una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi stabiliti dalla normativa vigente esponendo:

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59 del DPR 380/2001;
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

Il Servizio Edilizia Privata del Comune restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione.

8. Dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati in cantiere tutti gli atti inerenti i cementi armati (art. 66 del D.P.R. 380/2001). Gli stessi devono essere datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è responsabile della conservazione e della regolare tenuta dei sopra citati documenti.

9. Entro 60 giorni dalla data di deposito della relazione di ultimazione lavori effettuata dal direttore lavori, il Collaudatore ha l'obbligo di effettuare il collaudo statico. Il certificato di collaudo deve essere redatto in triplice copia e, oltre che essere inviato al committente, deve essere depositato presso il Servizio Edilizia Privata del Comune. Tale certificato di collaudo statico è necessario per il rilascio del Certificato di Agibilità, ove prescritto.



10. Secondo anche quanto chiarito nella Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 14 febbraio 1974 n. 11951, al Servizio Edilizia Privata del Comune che riceve il progetto non spetta alcun sindacato di merito in ordine al progetto depositato, ma solo il controllo necessario per accertare che siano stati allegati alla denuncia tutti gli elaborati richiesti ed inoltre che:

- la nomina del Collaudatore sia corretta;
- il Costruttore che presenta la domanda abbia i requisiti di impresa;
- il progettista, il direttore dei lavori e il collaudatore abbiano l'iscrizione all'Albo professionale.

Qualora tali elementi non siano presenti il Servizio Edilizia Privata è legittimato a non ricevere la denuncia.

11. L'inosservanza degli adempimenti di cui al presente articolo comporta l'obbligo da parte dei funzionari ed agenti comunali di redigere il verbale di infrazione e di inoltrarlo all'Autorità Giudiziaria competente.

12. Per i lavori in corso di esecuzione, il verbale di cui al comma precedente deve essere altresì contestualmente trasmesso all'ufficio tecnico della Regione unitamente ad una relazione dettagliata circa gli abusi riscontrati, riportante la data, accertata o presumibile, di inizio delle lavorazioni in c.a. o a strutture metalliche e il nominativo del costruttore e del direttore lavori, corredata da tutta la documentazione necessaria per consentire la verifica della tipologia di infrazione e da fotografie.

13. L'accertata violazione alle presenti norme comporta altresì, per i lavori in corso di esecuzione, l'emissione di un'ordinanza di sospensione e le relative opere potranno essere riprese solo dopo l'avvenuto adempimento agli obblighi prescritti.

14. Nel caso in cui i funzionari ed agenti comunali, oltre il termine di fine dei lavori, accertino che la denuncia non è mai stata presentata o è stata depositata in ritardo, si provvederà immediatamente a segnalarlo all'Autorità Giudiziaria competente e per conoscenza alla Regione.

15. Le sanzioni penali per le specifiche violazioni alle presenti norme sono regolamentate agli articoli da 71 a 76 del D.P.R. 380/2001.

CAPO IV

Contributo di costruzione

Sezione I - Contributo di costruzione

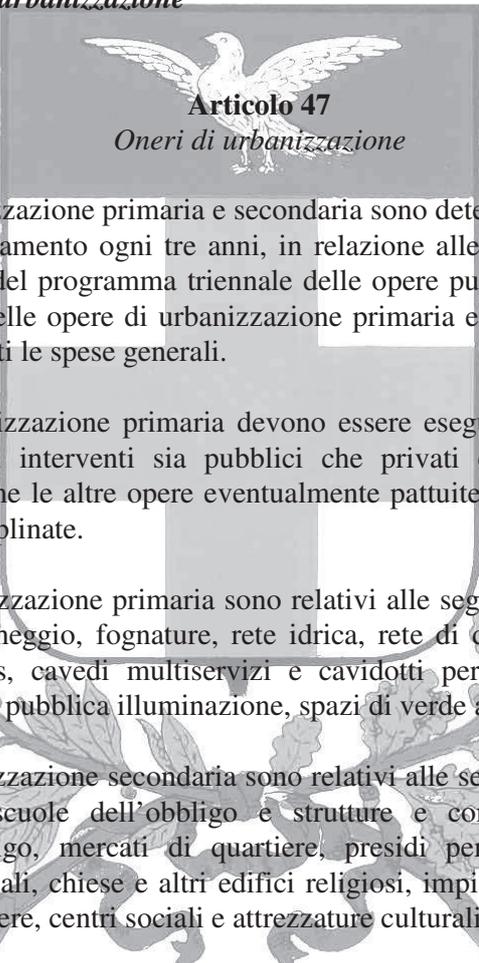
Articolo 46



Contributo di costruzione

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001.
3. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Sezione II - Oneri di urbanizzazione



Articolo 47
Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.



6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
 - a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 51, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
 - b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà, ovvero ridotti nella misura stabilita dal Comune.
11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.



14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n.847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi.
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.
17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.
18. Il comune può prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta Regionale.
19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione potranno essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

Articolo 48

Scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 32 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE).



2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.
3. Qualora venga richiesto di procedere alla realizzazione o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione a scomputo della quota degli oneri dovuti, dovrà essere prodotto, prima del rilascio del permesso di costruire od insieme alla presentazione della denuncia di inizio attività, idoneo atto d'obbligo, con allegata la documentazione di cui al comma 4, che preveda:
 - a) la data di completamento delle opere antecedente all'ultimazione della costruzione e l'osservanza di quanto previsto nell'art. 32 del D.Lgs. 163/2006 per come indicato al comma 1;
 - b) l'impegno a cedere al Comune le opere realizzate con spese legali e fiscali a carico del cessionario.
4. All'atto d'obbligo dovranno essere allegate:
 - a) la relazione descrittiva delle opere da realizzare con l'indicazione dei materiali che saranno impiegati;
 - b) il computo metrico estimativo redatto con i prezzi contenuti nel prezzario regionale in vigore;
 - c) gli opportuni elaborati grafici, salvo che non si tratti di opere di urbanizzazione individuabili con una mera descrizione;
 - d) adeguata fidejussione bancaria o assicurativa, per un ammontare pari all'importo dei lavori, maggiorato del 10%, contenente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione.
5. Nel caso in cui lo scomputo richiesto sia parziale, la somma residua dovrà essere versata secondo le modalità previste all'art. 52 del presente regolamento.
6. La richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri con la relativa documentazione allegata, dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta Comunale. Tale delibera dovrà precedere il rilascio del permesso di costruire o la dichiarazione di efficacia della denuncia di inizio attività.

Sezione III - Cessione aree per opere di urbanizzazione

Art. 49 *Convenzione dei piani attuativi*

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4)



dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del presente regolamento, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
 - c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal Comune per l'attuazione degli interventi.
2. La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Articolo 50

Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

1. Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Sezione IV - Costo di costruzione



Art. 51

Costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente con determinazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.
3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta Regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari al 10 per cento del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo.
5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.
6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.
7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità indicate nell'art. 53 del presente regolamento.

Sezione V - modalità di versamento del contributo di costruzione

Art. 52

Versamento quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta in unica soluzione entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso di emanazione del permesso di costruire ovvero entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di



inizio attività, con possibilità di rateizzazione nei casi e con le modalità previste al comma 2.

2. In alternativa al versamento in unica soluzione e solo qualora l'importo dovuto sia superiore ad € 2.500,00-, è consentita la rateizzazione del contributo con le seguenti modalità:

a) per importo compreso tra € 2.500,01 e € 5.000,00: n. 2 rate di pari importo con le seguenti scadenze e modalità:

a1) pagamento 1^a rata (50%) e produzione garanzia comprensiva degli interessi legali per la successiva rata dovuta, entro il termine di cui al comma 1;

a2) pagamento 2^a rata (50%+ interessi legali) entro 6 mesi dal termine fissato per il pagamento della 1^a rata;

b) per importo superiore a € 5.000,00: n. 3 rate con le seguenti scadenze e modalità:

b1) pagamento 1^a rata pari al 50% dell'importo e produzione garanzia comprensiva degli interessi legali per le successive due rate dovute, entro il termine di cui al comma 1;

b2) pagamento 2^a rata pari al 25% dell'importo + interessi legali entro 12 mesi dal termine fissato per il pagamento della 1^a rata;

b3) pagamento 3^a rata pari al 25% dell'importo + interessi legali entro 18 mesi dal termine fissato per il pagamento della 1^a rata;

Resta inteso che nel caso in cui l'ultimazione dei lavori sia precedente al termine di pagamento di rate non scadute, le stesse devono essere pagate al momento della presentazione dell'attestazione dell'ultimazione lavori.

La garanzia di cui alle precedenti lettere a1) e b1) dovrà essere costituita da fideiussione bancaria o da polizza assicurativa in favore del Comune, dovrà espressamente contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune e dovrà avere validità sino all'esplicito svincolo da parte del Comune.

3. In caso di progetti di variante che determinano necessità di aggiornamento del contributo, il pagamento dell'importo dovuto a conguaglio deve avvenire in unica soluzione, indipendentemente dall'importo, nei termini di cui al comma 1.

Art. 53

Versamento quota di contributo relativa al costo di costruzione

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione deve essere corrisposta in unica soluzione entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso di emanazione del permesso di costruire ovvero entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, con possibilità di rateizzazione con le modalità previste al comma 2.

2. In alternativa al versamento in unica soluzione è consentita la rateizzazione del contributo in tre rate con le seguenti modalità:



- a) pagamento 1^a rata pari al 40% dell'importo e produzione garanzia per le due successive rate dovute, all'inizio dei lavori;
- b) pagamento 2^a rata pari al 30% dell'importo al completamento dei lavori al rustico;
- c) pagamento 3^a rata pari al 30% dell'importo alla ultimazione dei lavori.

La garanzia di cui alla precedente lettera a) dovrà essere costituita da fideiussione bancaria o da polizza assicurativa in favore del Comune, dovrà espressamente contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune e dovrà avere validità sino all'esplicito svincolo da parte del Comune.

3. In caso di progetti di variante che determinano necessità di aggiornamento del contributo, il pagamento dell'importo dovuto a conguaglio deve avvenire in unica soluzione nei termini di cui al comma 1.

Art. 54

Versamento quota di contributo relativa allo smaltimento rifiuti

1. La quota di contributo relativa allo smaltimento rifiuti deve essere corrisposta in unica soluzione entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso di emanazione del permesso di costruire ovvero entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

CAPO V

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 55

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita.



3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 56

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Sportello unico

§ 1 - Sportello unico per le attività produttive

Articolo 57

Ambito di applicazione

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di



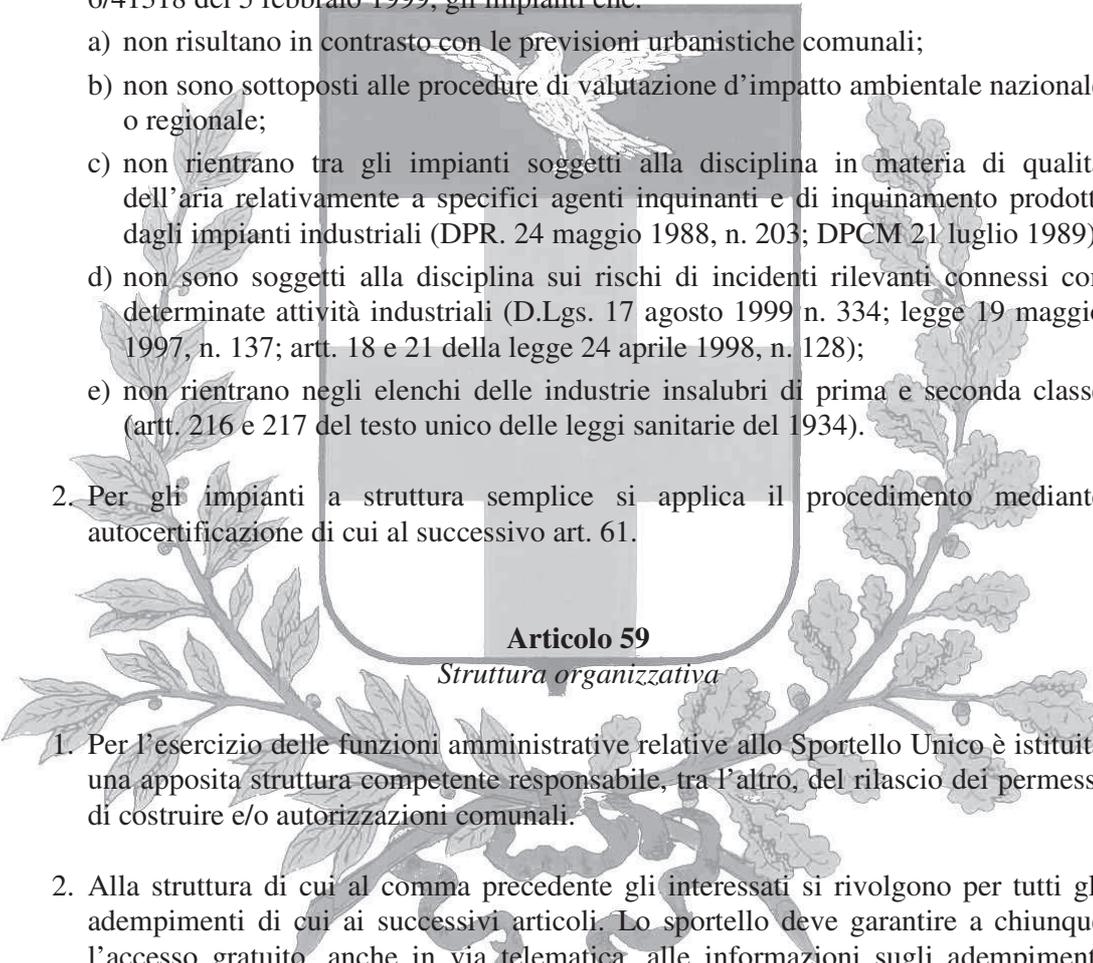
beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

2. Relativamente ai procedimenti amministrativi inerenti le attività economiche produttive di beni e servizi, con esclusione delle procedure edilizie riguardanti il rilascio del Permesso di Costruire e la denuncia di inizio attività, si applica l'art. 6 "semplificazione delle procedure" della legge regionale del 2 febbraio 2007 n. 1



Articolo 58
Definizione di impianti a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
 - a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
 - c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
 - d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
 - e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 61.



Articolo 59
Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei permessi di costruire e/o autorizzazioni comunali.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.



Articolo 60

Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 59, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centoventi giorni prorogabile di sessanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.
5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.



7. Il procedimento si conclude nel termine di cinque mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di nove mesi.
8. Qualora i progetti presentati risultino in contrasto con lo strumento urbanistico o comunque richiedano una sua variazione, si applica la disciplina dettata dall'art. 5 del D.P.R. 447/1998 integrata con le disposizioni di cui all'art. 97 della Legge Regionale n. 12/2005



1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990. n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo



verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 58, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 45 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.
7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 62

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 61, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - a) la prevenzione degli incendi;
 - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
 - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;



- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - i) le industrie qualificate come insalubri;
 - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 61, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.



Articolo 63
Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 59 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 59. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 59, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

§ 2 - Sportello unico per l'edilizia

Articolo 64



Sportello unico per l'edilizia

1. Il Comune può affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.
2. Il Comune, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
3. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al d.p.r. 447/1998, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
4. Lo sportello unico per l'edilizia, laddove costituito, provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;
 - c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - d) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.
5. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
 - c) i pareri della commissione edilizia e della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.
6. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai



fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 65

Parere preventivo

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 66

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina



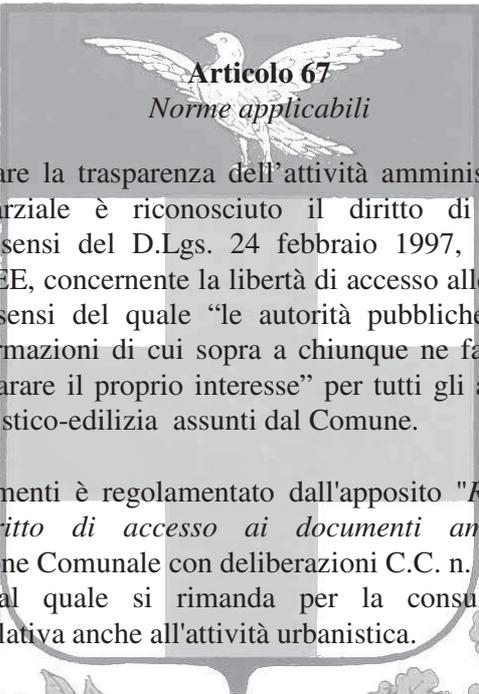
urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.



CAPO VI L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative



Articolo 67 *Norme applicabili*

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. L'accesso ai documenti è regolamentato dall'apposito "*Regolamento modalità di esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi*" approvato dall'Amministrazione Comunale con deliberazioni C.C. n. 64 del 24.10.1997 e n. 74 del 28.11.1997, al quale si rimanda per la consultazione o richiesta di documentazione relativa anche all'attività urbanistica.

CAPO VII Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 68 *Competenze e responsabilità*

1. Il Responsabile della competente struttura comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente e avvalendosi in primo



luogo della Polizia Locale, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Al Responsabile della competente struttura comunale compete l'applicazione delle sanzioni amministrative e l'adozione di tutti i provvedimenti repressivi o cautelari in materia edilizia e urbanistica, ferme restando le competenze e le responsabilità affidate ad altri organi dalle leggi statali e regionali.
3. Compete alla Regione, con le modalità di cui all'art. 50 della l.r. n. 12/2005, procedere all'annullamento del permesso di costruire, o alla declaratoria di insussistenza dei presupposti per la formazione del titolo abilitativo per gli interventi posti in essere con denuncia di inizio attività, qualora esso, o la d.i.a., costituisca violazione di previsioni contenute in atti di pianificazione territoriale e definite di interesse regionale e sia relativo a interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione.

Articolo 69

Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico-edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, a norma dell'articolo 9 del presente regolamento, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 06.06.2001 n. 380:
 - a) art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
 - b) art. 30 ("lottizzazione abusiva");
 - c) art. 31 ("interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali");
 - d) art. 33 ("interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità");
 - e) art. 34 ("interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire");
 - f) art. 35 ("interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici");
 - g) art. 36 ("accertamento di conformità");
 - h) art. 37 ("interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità");



3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/2001 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate al successivo articolo 71.
4. Per il mutamento di destinazione d'uso di immobili con opere edilizie, qualora in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.
5. Per il mutamento di destinazione d'uso di immobili senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'art. 52, comma 2, della l.r. 12/2005, qualora in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro.
6. Per il mutamento di destinazione d'uso di immobili con opere edilizie, effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione di cui all'art. 51, comma 4, della l.r. 12/2005, ove previsto, o in difformità dai medesimi, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.

Articolo 70

Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio

1. Le sanzioni amministrative paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 per come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs. 24 marzo 2006 n. 157.

Articolo 71

Determinazione delle variazioni essenziali

1. Ai sensi dell'art. 54 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
 - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della legge regionale n. 12/2005;
 - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
 - 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
 - 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;



- 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremila metri cubi sino e non oltre tremila metri cubi;
 - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
 - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocento metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi mille metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
 - c) modifiche:
 - 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
 - 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 5, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.
 3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 72

Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) l'oggetto del procedimento promosso;



- b) l'unità organizzativa competente;
- c) le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- d) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- e) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti;
- f) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento;
- g) la data entro la quale, secondo i termini previsti dall'art. 2, commi 2 o 3, della legge 241/90, deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione.

Articolo 73

Fase istruttoria

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 74

Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 75

Fase integrativa dell'efficacia

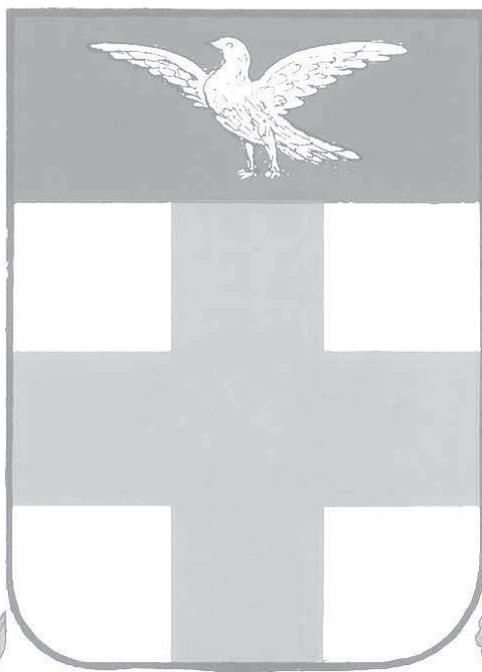
1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.



Articolo 76

Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 380/2001.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.



TITOLO III LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 77 Composizione



1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico consultivo.
2. La Commissione Edilizia è composta da n. 5 (cinque) tecnici, esterni all'Ente, di cui:
 - a) un esperto in progettazione architettonica;
 - b) un esperto in progettazione edilizia esecutiva;
 - c) un esperto in normativa edilizia e urbanistica;
 - d) un esperto in fruibilità e qualità ambientale;
 - e) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6;
3. Alle sedute della Commissione Edilizia partecipano, senza diritto di voto:
 - a) il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
 - b) il Responsabile del competente Servizio di Igiene Pubblica o suo delegato.
4. I soggetti di cui al comma 2 vengono individuati mediante selezione pubblica che sarà indetta dal Servizio Edilizia Privata. Il relativo bando, a tal fine predisposto, sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul profilo del Comune (sito informatico), nonché inviato agli Ordini, Collegi, Associazioni delle imprese edili, dei disabili e ad altri organismi eventualmente segnalati dall'Amministrazione.
5. La valutazione dei curriculum pervenuti sarà effettuata da una apposita Commissione così composta:
 - a) Segretario Comunale/Direttore Generale - Presidente;
 - b) Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo;
 - c) Responsabile di Procedimento del Servizio Edilizia Privata;L'elenco-graduatoria dei candidati idonei sarà formato attraverso l'attribuzione di punteggi predeterminati e riportati nel bando di cui al comma precedente, valutando in particolare:
 - titoli di studio;
 - esperienze ed aggiornamenti professionali;
 - servizi svolti presso pubbliche Amministrazioni in posizioni attinenti;
 - partecipazioni a Commissioni Tecniche presso Enti Pubblici.
6. La Commissione edilizia si esprime mediante verbali ed è rappresentata dal suo Presidente.
7. La Commissione Edilizia elegge tra i propri membri il Presidente e un Vice Presidente, con separata votazione a scrutinio palese. E' eletto colui che ottiene il maggior numero di voti. In caso di parità la votazione viene ripetuta; permanendo la parità è eletto il membro più anziano di età. Il Vice-Presidente ha il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza o di impedimento.



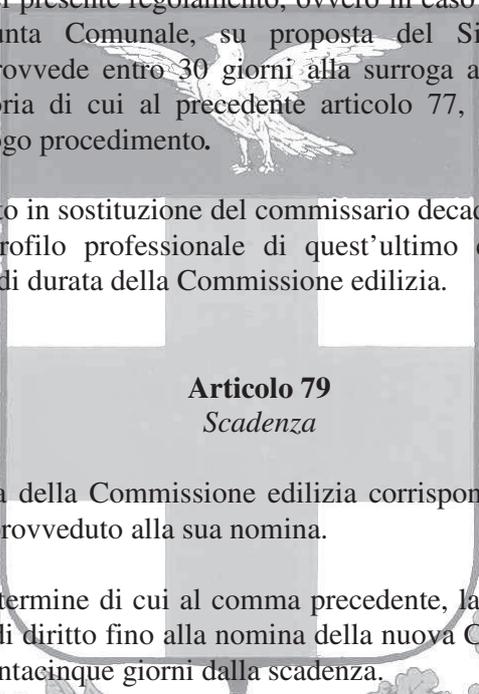
8. L'elezione del Presidente e del Vice Presidente avvengono nella prima riunione della Commissione Edilizia che è convocata dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata.

Sezione II - Nomina e durata



Articolo 78 *Nomina e designazione*

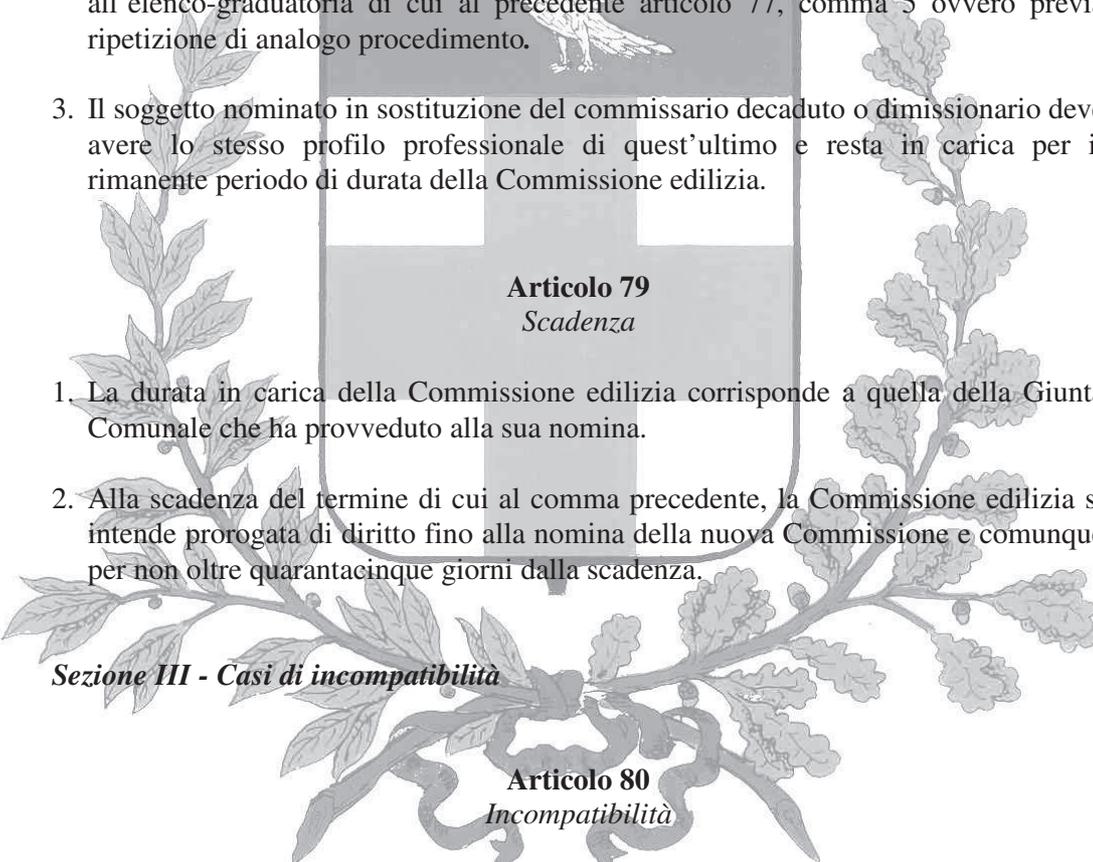
1. I membri della Commissione edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale.
2. Qualora, per un membro nominato, si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 82, 83 e 84 del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni, la medesima Giunta Comunale, su proposta del Sindaco o dell'Assessore all'Urbanistica, provvede entro 30 giorni alla surroga attingendo, ove possibile, all'elenco-graduatoria di cui al precedente articolo 77, comma 5 ovvero previa ripetizione di analogo procedimento.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.



Articolo 79 *Scadenza*

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale che ha provveduto alla sua nomina.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

Sezione III - Casi di incompatibilità



Articolo 80 *Incompatibilità*

1. Sussistono per i membri della Commissione Edilizia le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.
2. La carica di componente della Commissione Edilizia è inoltre incompatibile:
 - con la carica di Sindaco, di Assessore Comunale e di Consigliere Comunale;



- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata sul territorio comunale.
3. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.
4. Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.

Articolo 81

Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione Edilizia.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 82

Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 80 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 83

Assenze ingiustificate

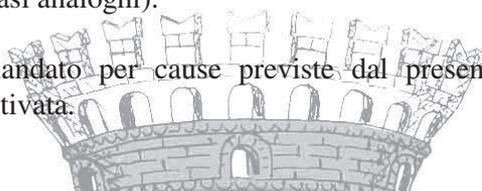
1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

Articolo 84

Revoca del mandato



1. E' data facoltà al Sindaco, su relazione del Presidente della Commissione e sentito il parere del Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo, di dimissionare i membri nominati qualora nell'esercizio delle proprie funzioni manifestassero evidente incompetenza, ovvero nei casi in cui si rendessero responsabili di pratiche deliberatamente ostruzionistiche o contrastanti con la deontologia propria del ruolo di commissario sopra le parti (in particolare qualora manifestassero disomogeneità di valutazione di casi analoghi).
2. La revoca del mandato per cause previste dal presente articolo dovrà essere adeguatamente motivata.



CAPO II Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 85

Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento, nonchè laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa. Qualora il Responsabile del provvedimento finale non concordi con il parere emesso dalla Commissione Edilizia, la relativa motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere riferisce.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi articoli 86 e 87.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 65 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

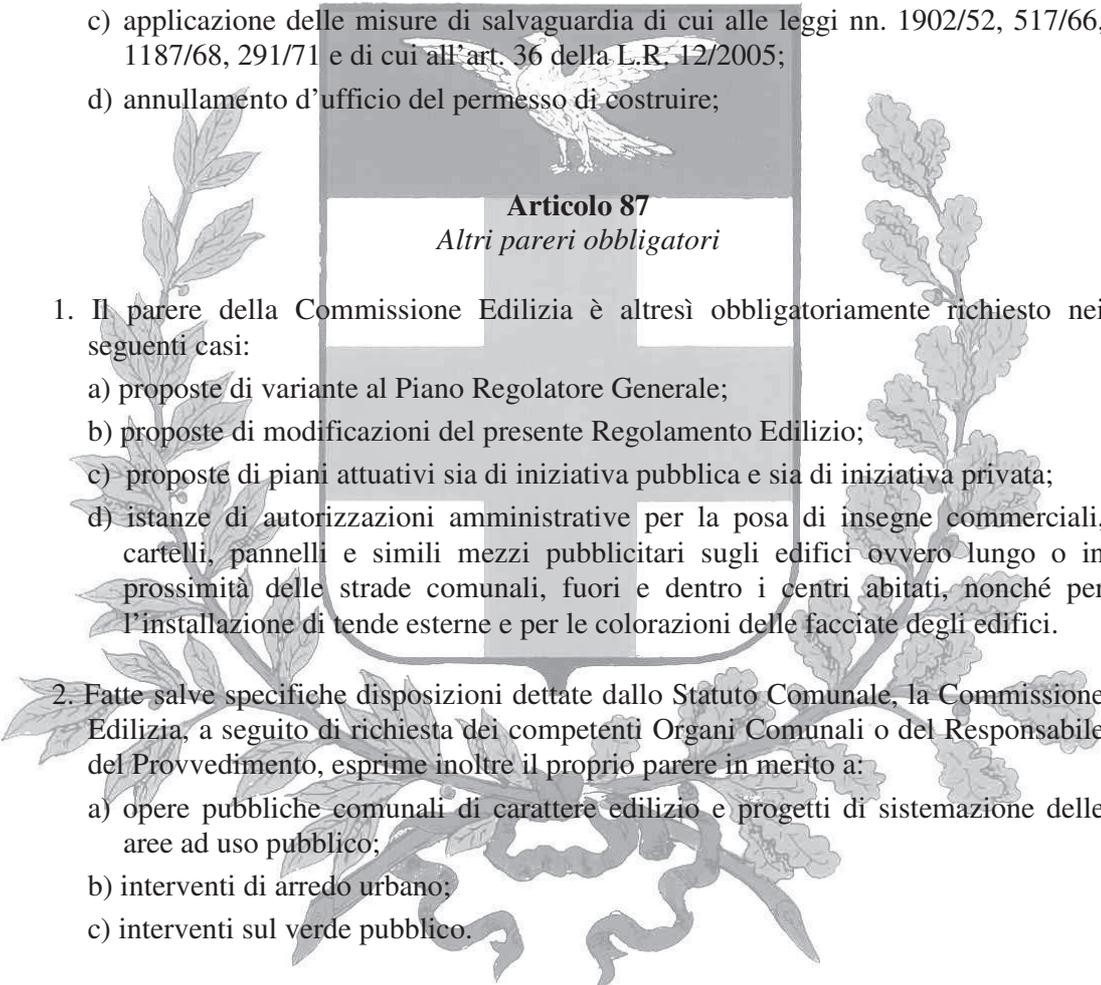


5. La Commissione Edilizia, su richiesta dell'Amministrazione o del Responsabile della competente struttura comunale, esprime inoltre pareri interpretativi sulle norme del Regolamento Edilizio nonché sulle N.T.A. del P.R.G.
Tali interpretazioni sono da considerarsi atti di indirizzo della stessa Commissione Edilizia, ma non vincolanti a fini normativi.



Articolo 86
Pareri obbligatori ex lege

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
- rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 88;
 - rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001;
 - applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e di cui all'art. 36 della L.R. 12/2005;
 - annullamento d'ufficio del permesso di costruire;



Articolo 87
Altri pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione Edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
- proposte di variante al Piano Regolatore Generale;
 - proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio;
 - proposte di piani attuativi sia di iniziativa pubblica e sia di iniziativa privata;
 - istanze di autorizzazioni amministrative per la posa di insegne commerciali, cartelli, pannelli e simili mezzi pubblicitari sugli edifici ovvero lungo o in prossimità delle strade comunali, fuori e dentro i centri abitati, nonché per l'installazione di tende esterne e per le colorazioni delle facciate degli edifici.
2. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dallo Statuto Comunale, la Commissione Edilizia, a seguito di richiesta dei competenti Organi Comunali o del Responsabile del Provvedimento, esprime inoltre il proprio parere in merito a:
- opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - interventi di arredo urbano;
 - interventi sul verde pubblico.
3. E' data facoltà al Responsabile della competente struttura comunale, su proposta del Responsabile del Procedimento istruttorio, sottoporre all'attenzione della Commissione Edilizia pratiche non comprese nella casistica di cui ai commi precedenti, ovvero Denunce di Inizio Attività, qualora si ravvisasse che gli



interventi proposti possano produrre trasformazioni edilizie ed urbanistiche di significativa entità.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 88 *Casi di esclusione del parere*

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei procedimenti relativi alle Denunce di Inizio Attività, fatto salvo quanto previsto al comma 3 del precedente articolo 87.
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 86 e 87 o richiesto ai sensi dell'art. 85, comma 2, del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
 - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - b) proroga del permesso di costruire;
 - c) voltura del permesso di costruire;
 - d) diniego del permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;
 - g) varianti in corso d'opera che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione III- Ambito di valutazione

Articolo 89 *Modalità di valutazione della Commissione edilizia.*

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 86 e 87 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già



corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto dal responsabile del procedimento istruttorio.

2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta gli aspetti compositivi, la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti, quando non di competenza della Commissione per il Paesaggio.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato e potrà essere: favorevole, favorevole con eventuali prescrizioni, contrario.

CAPO III **Funzionamento**

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 90 *Convocazione*

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente o dal Responsabile della competente struttura comunale.
3. La convocazione scritta può essere inviata per mezzo del Servizio Postale dello Stato, per fax o mediante posta elettronica.
4. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

Articolo 91 *Ordine del giorno*



1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

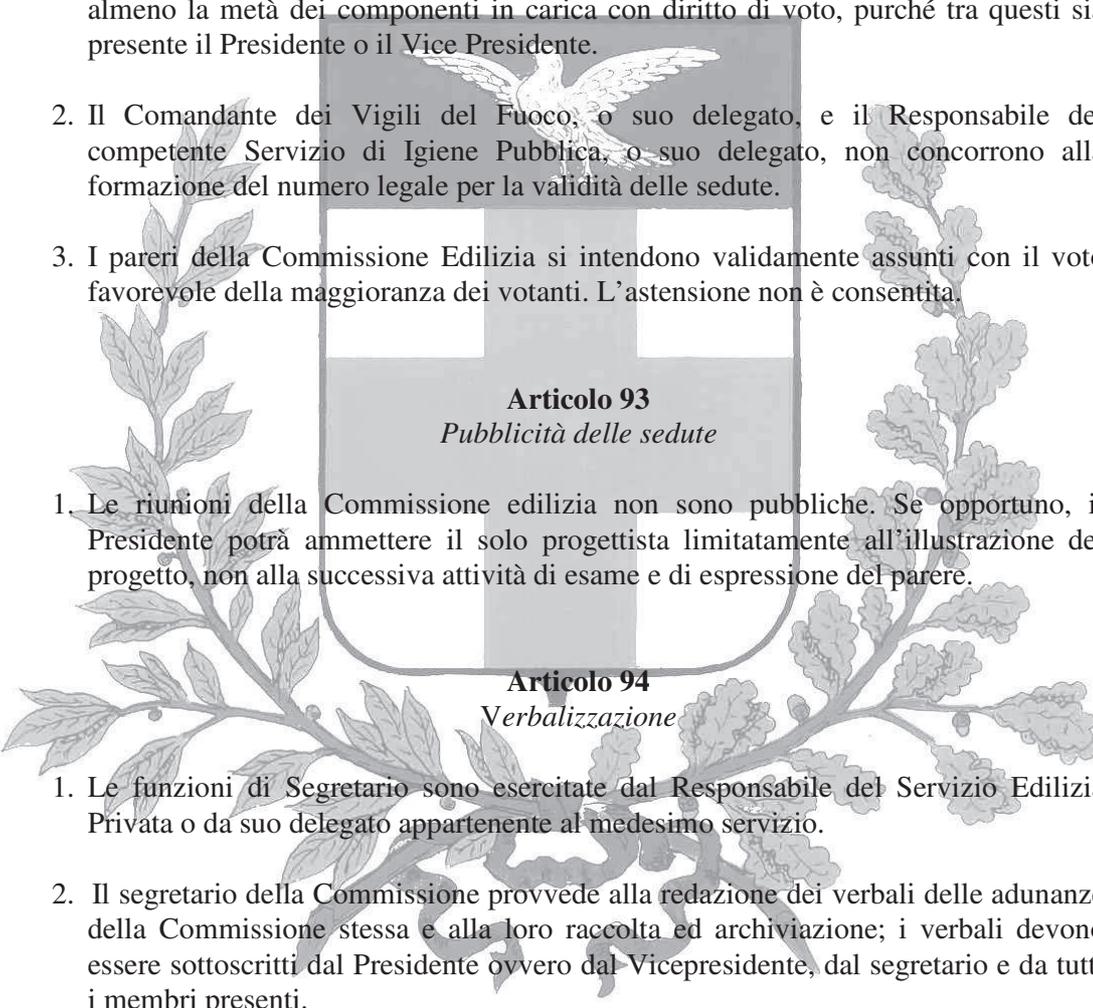
Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni



Articolo 92

Validità delle sedute e delle decisioni

1. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica con diritto di voto, purché tra questi sia presente il Presidente o il Vice Presidente.
2. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, e il Responsabile del competente Servizio di Igiene Pubblica, o suo delegato, non concorrono alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
3. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. L'astensione non è consentita.



Articolo 93

Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 94

Verbalizzazione

1. Le funzioni di Segretario sono esercitate dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata o da suo delegato appartenente al medesimo servizio.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta n. ____ del ____" completata dalla vidimazione del Presidente e di due Commissari.



Articolo 95 *Sopralluogo*

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 96

Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

Sezione IV - Compensi e rifusione spese legali

Articolo 97 *Compensi*

1. Ai membri della Commissione è riconosciuto un gettone di presenza di importo pari a quello fissato per il Consigliere Comunale.
2. La liquidazione di detta indennità sarà effettuata trimestralmente dai competenti uffici comunali, su presentazione di apposito prospetto a firma del segretario della Commissione.

Articolo 98 *Rifusione spese legali*



1. I membri della Commissione che vengono definitivamente prosciolti con formula piena e riconoscimento di assenza di dolo o colpa grave, da imputazioni loro mosse per atti o fatti posti in essere nella qualifica, hanno diritto al rimborso delle spese legali sostenute, sempre che non sussista un conflitto di interessi fra la loro condotta ed il Comune.



TITOLO IV COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO



CAPO I

Funzioni, composizione e nomina

Sezione I – Funzioni e composizione

Articolo 99

Funzioni

1. La Commissione per il Paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio", è l'organo collegiale tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in merito alle autorizzazioni e sanzioni paesaggistiche di competenza del Comune a norma dell'art. 80, comma 1, della medesima legge regionale n. 12/2005.

Articolo 100

Composizione

1. La Commissione per il Paesaggio è composta da n. 3 (tre) esperti, esterni all'Ente, aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.
2. Alle sedute della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, gli istruttori delle relative pratiche ed il Responsabile del Servizio Edilizia Privata - Urbanistica competente all'emanazione del provvedimento finale.
3. I soggetti di cui al comma 1 vengono individuati mediante selezione pubblica che sarà indetta dal Servizio Edilizia Privata. Il relativo bando, a tal fine predisposto, sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul profilo del Comune (sito informatico), nonché inviato agli Ordini, Collegi, Associazioni delle imprese edili, dei disabili e ad altri organismi eventualmente segnalati dall'Amministrazione.
4. La valutazione dei curriculum pervenuti sarà effettuata da una apposita Commissione così composta:
 - a) Segretario Comunale/Direttore Generale;
 - b) Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo;
 - c) Responsabile del Procedimento del Servizio Edilizia Privata;L'elenco-graduatoria dei candidati idonei sarà formato attraverso l'attribuzione di punteggi predeterminati e riportati nel bando di cui al comma precedente, valutando in particolare:
 - titoli di studio;
 - esperienze ed aggiornamenti professionali;
 - servizi svolti presso pubbliche Amministrazioni in posizioni attinenti;
 - partecipazioni a Commissioni Tecniche presso Enti Pubblici.



Sezione II - Nomina e durata

Articolo 101

Nomina e designazione

1. I membri della Commissione per il Paesaggio sono nominati dalla Giunta Comunale, la quale contestualmente provvede alla designazione del Presidente e del Vice-presidente.
2. Qualora, per un membro nominato, si verifichi una causa di decadenza di cui al successivo art. 103, del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni, la medesima Giunta Comunale, su proposta del Sindaco o dell'Assessore all'Urbanistica, provvede entro 30 giorni alla surroga attingendo, ove possibile, all'elenco-graduatoria di cui al precedente articolo 100 ovvero previa ripetizione di analogo procedimento.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 102

Scadenza

1. La durata in carica della Commissione per il Paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale che ha provveduto alla sua nomina.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione per il Paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 103

Incompatibilità - decadenza

1. Sussistono per i membri della Commissione per il Paesaggio le medesime condizioni di ineleggibilità, di incompatibilità e di decadenza previste per i componenti della Commissione Edilizia e riportate al Titolo III, Capo I, del presente regolamento.

CAPO II **Competenze e criteri di valutazione**



Sezione I - Competenze

Articolo 104

Competenze della Commissione

1. La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio in merito a:
 - a) rilascio di autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune;
 - b) irrogazione di sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
 - c) accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167, commi 4 e 5, 181, comma 1-*quater*, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, e dell'art. 1, commi 37 e 39 della legge 15 dicembre 2004 n. 308;
 - d) emanazione dei pareri di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;
 - e) valutazione paesistica dei progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;
 - f) interventi di riqualificazione dell'edificazione ad alto degrado di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.L.I.S. della Collina di San Colombano;
 - g) progetti di costruzione di serre bioclimatiche di cui all'art. 218, comma 7, del presente regolamento edilizio;
 - h) istanze di parere preventivo avanzate per interventi in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico;
 - i) progetti di pianificazione urbanistica e di piani attuativi limitatamente alle materie di competenza.
2. E' data facoltà al Responsabile della competente struttura comunale, anche su proposta del Responsabile del Procedimento istruttorio, sottoporre all'attenzione della Commissione per il Paesaggio, ai sensi del Titolo IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale, la valutazione paesistica di progetti di significativa entità in ambiti non assoggettati a specifica tutela.
3. La Commissione per il Paesaggio collabora inoltre con l'Amministrazione Comunale per la predisposizione della "Relazione Annuale sullo Stato del Paesaggio" di cui al punto 5.7 dei "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12" approvati con D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006;

Articolo 105

Casi di esclusione del parere

1. Ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, il parere della Commissione per il Paesaggio è escluso nei seguenti casi in quanto non necessitano di autorizzazione paesaggistica:



- a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;
2. Il parere della Commissione è altresì escluso nei seguenti ulteriori casi:
- a) istanze per le quali il diniego dell'autorizzazione paesaggistica sia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche (quali il titolo legittimante l'istanza, inidoneità urbanistica dell'area, ecc.);
 - b) istanze per le quali il diniego dell'autorizzazione paesaggistica sia da motivarsi per carenze documentali non integrate in sede istruttoria.

Sezione II- Criteri di valutazione

Articolo 106 *Criteri di valutazione*

1. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti di pianificazione paesistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.
2. La Commissione, anche in riferimento agli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004, valuta gli interventi proposti in relazione a:
 - a) la compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene;
 - b) le misure prescrittive contenute nel sistema paesistico-ambientale del P.T.C.P.;
 - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal P.T.C.P.;
 - d) la compatibilità rispetto al progetto di rete ecologica provinciale;
 - e) il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale, valutato nelle sue componenti compositive-estetiche-percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
 - f) razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
 - g) la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti e integrati;



3. In caso di beni vincolati mediante provvedimento specifico (ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004), la Commissione fa riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo stesso. Nel caso di vincoli operanti ope legis (ex Galasso), fa riferimento al significato (storico, culturale, ecologico e naturalistico, estetico visuale) degli elementi che, nel loro insieme, definiscono la peculiarità del bene;
4. Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa inoltre riferimento agli atti di natura paesistica vigenti, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni emanate dalla Regione Lombardia:
 - a) criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, assunti con D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006;
 - b) linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. n. 7/11045 del 08 novembre 2002;
 - c) Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. VII/197 del 06 marzo 2001;
 - d) Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. n. 6/48740 del 29 febbraio 2000.

CAPO III **Funzionamento**

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 107 ***Convocazione***

1. La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente o dal Responsabile della competente struttura comunale.
2. La convocazione deve essere comunicata per iscritto e deve pervenire almeno tre giorni prima della seduta unitamente all'ordine del giorno compilato dal Presidente. Può essere inviata per mezzo del Servizio Postale dello Stato, per fax o mediante posta elettronica.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.



Articolo 108 *Ordine del giorno*

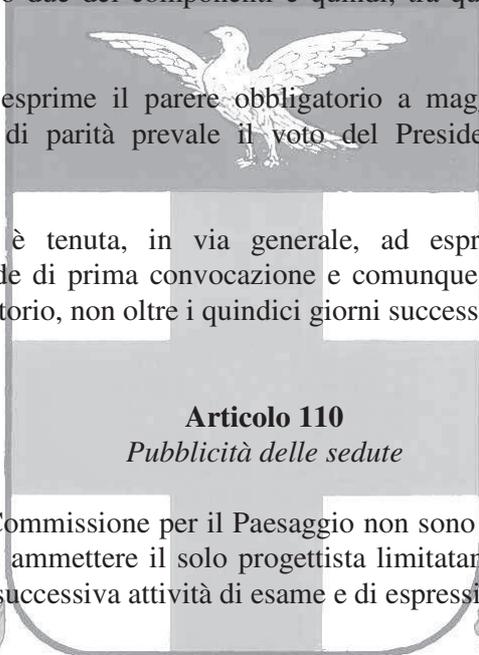
1. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni



Articolo 109 *Validità delle sedute e delle decisioni*

1. Per la validità delle sedute della Commissione per il Paesaggio è richiesta la presenza di almeno due dei componenti e quindi, tra questi, del Presidente o del Vice Presidente.
2. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. L'astensione non è consentita.
3. La Commissione è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere obbligatorio in sede di prima convocazione e comunque, nel caso necessiti di un supplemento istruttorio, non oltre i quindici giorni successivi.



Articolo 110 *Pubblicità delle sedute*

1. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 111 *Verbalizzazione*

1. Le funzioni di Segretario, senza diritto di voto, sono esercitate dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata o da suo delegato appartenente al medesimo servizio.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti. Nei verbali devono essere riportate le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.



3. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: “Esaminato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. ____ del ____” completata dalla vidimazione del Presidente e di due Commissari.

Articolo 112

Sopralluogo

1. E' data facoltà alla Commissione per il Paesaggio di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza, ovvero di delegare al riguardo alcuni membri.



Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 113

Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e strutture organizzative comunali

1. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
2. La Commissione per il Paesaggio, in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere, ha la facoltà di richiedere, per il tramite della competente struttura comunale, la partecipazione di tecnici esperti che non avranno comunque diritto di voto.

Sezione IV – Indennità e rifusione spese legali

Articolo 114

Indennità

1. La partecipazione alla Commissione per il Paesaggio da parte dei componenti è a titolo gratuito, per come previsto dal combinato disposto degli articoli 148 e 183, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Agli stessi componenti è riconosciuto il solo rimborso delle spese di viaggio eventualmente sostenute.
2. La liquidazione del rimborso spese sarà effettuata trimestralmente dai competenti uffici comunali, su presentazione di apposito prospetto a firma del segretario della Commissione.

Articolo 115

Rifusione spese legali



1. I membri della Commissione che vengono definitivamente prosciolti con formula piena e riconoscimento di assenza di dolo o colpa grave, da imputazioni loro mosse per atti o fatti posti in essere nella qualifica, hanno diritto al rimborso delle spese legali sostenute, sempre che non sussista un conflitto di interessi fra la loro condotta ed il Comune.



TITOLO V



NORME DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO O DOCUMENTARIO

CAPO I

Ambiti di applicazione e criteri generali di tutela

Sezione I – Ambito di applicazione

Articolo 116

Ambito di applicazione

1. Tutti gli edifici, oltre a quelli già sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, ubicati all'interno ed all'esterno del centro storico, nonché in zona agricola, che presentano caratteristiche storiche, artistiche, tipologiche e architettoniche meritevoli di salvaguardia e di valorizzazione, saranno oggetto di specifica individuazione in sede di redazione del Piano delle Regole previsto dall'art. 10 della Legge Regionale n. 12/2005.
2. Gli elementi tipologici, costruttivi, funzionali e decorativi caratterizzanti gli edifici di cui al comma 1, al fine della loro tutela e valorizzazione saranno vincolanti nella definizione degli interventi edilizi consentiti.
3. La disciplina riguardante gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che sarà contenuta del Piano delle Regole, assumerà forza di norma integrante e sostanziale del presente Regolamento Edilizio.
4. Fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, gli interventi edilizi nella "Zona A di interesse storico, artistico, ambientale" e quelli riguardanti edifici, ovunque posti, costruiti da oltre 50 anni, compresi i manufatti ed arredi ritenuti significativi e da conservare quali muri di cinta e simili, pavimentazioni, fontanelle, edicole religiose, nonché gruppi arborei interagenti visivamente con il sistema storico insediativo, dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni contenute nel presente Titolo V e in accordo con le indicazioni di cui agli articoli 28, 29 e 30 delle N.T.A. del P.R.G.
5. Gli indirizzi e le prescrizioni di cui al presente Titolo, unitamente a quanto indicato negli specifici articoli del successivo Titolo VI "Disposizioni sull'attività edilizia", costituiscono altresì una griglia di riferimento per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte della competente struttura comunale e della Commissione Edilizia.

Sezione II – Criteri generali di tutela e prescrizioni di carattere edilizio



Articolo 117

Criteria generali di tutela

1. Gli interventi edilizi che riguardano le parti esterne e le parti comuni degli immobili di cui al precedente art. 116 devono essere eseguiti utilizzando materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio.
2. In presenza, nello stesso corpo di fabbrica, di strutture risalenti a periodi od a stili architettonici differenti, dovrà essere privilegiata quella storicamente ed artisticamente ritenuta, a giudizio insindacabile del Comune, più significativa.
3. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili (lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, ecc..) dovrà essere eseguita con la stessa forma e materiali di quelli originari.
4. Gli elementi di cui al comma precedente dovranno essere rifatti e reinstallati, riprodotti o ricostruiti, anche se mancanti a seguito di deterioramento o di interventi precedenti eseguiti in modo non corretto o incauto, anche se in modo legittimo.
5. Per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture portanti degli edifici, potranno essere utilizzate tecniche costruttive moderne purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio, consentano di mantenere o di ricostruire l'apparato decorativo originale e non sia tecnicamente possibile mantenere le strutture portanti originarie.
6. In caso in intervento interessante le facciate degli edifici, l'unità minima di intervento dovrà essere quella corrispondente all'intera facciata.
7. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

Articolo 118

Prescrizioni generali di carattere edilizio

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, ove consentito, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
2. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non siano visibili dalla pubblica via.



3. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.
4. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti di cui al comma 1. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenta ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio e gli spazi sottotetto così ricavati non potranno comunque essere adibiti a fini abitativi.
5. Per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione urbanistica), ove consentiti e comunque soggetti a piani attuativi, il corretto inserimento delle opere dovrà essere assicurato mediante una progettazione particolarmente accurata che tenga conto delle specifiche caratteristiche generali del contesto, del valore architettonico e documentario degli edifici e degli spazi ineditati, del loro stato di conservazione e di compromissione e che specifichi i criteri di valorizzazione assunti.

CAPO II

Criteria di tutela specifici

Sezione I - Modalità di esecuzione degli interventi

Articolo 119 *Interventi sulle strutture verticali*

1. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.
3. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame o mattoni a vista dovrà valorizzare i materiali anche attraverso un'attenzione particolare ai caratteri delle stuccature (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio) utilizzando il mattone in laterizio e cementi desalinificati



Articolo 120

Interventi sulle strutture portanti orizzontali

1. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti dovranno favorire il rispetto del sistema strutturale preesistente.
2. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
3. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Articolo 121

Interventi sulle coperture

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
2. Le limitazioni di cui al comma 1 non si applicano nel caso di coperture che siano già state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio e del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. Negli interventi in cui è previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti. L'inserimento di nuovi elementi dovrà essere caratterizzato da coerenza compositiva e da tecnologia costruttiva rispetto alle preesistenze di interesse storico-architettonico.
4. E' prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
5. Salvo i casi espressamente previsti dal presente Regolamento Edilizio, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario, la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che



lo compongono.

6. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari e simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Articolo 122

Abbaini e lucernari

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti di interesse storico, architettonico, tipologico e documentario. Qualora ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
3. Per i fini di cui al comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde, realizzati in mattoni a vista o in muratura intonacata e tinggiata con lo stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
4. Sempre ai fini del comma 2 si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini e lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 236 del presente regolamento (*disposizioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto*).

Articolo 123

Comignoli e canne fumarie

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico, architettonico, tipologico e documentario. Qualora ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.



2. La costruzione di nuovi comignoli deve avvenire con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in mattoni a vista o in muratura intonacata e tinteggiata con lo stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
3. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
4. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione, nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.
5. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già prescritte per i comignoli ed i torrini esalatori.
6. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parte tergale dell'edificio o su pareti non visibili dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico.
7. In linea generale la canna fumaria esterna, comunque non prospettante la pubblica via o spazi di uso pubblico, dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
8. In alternativa a quanto indicato al precedente comma e nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa la loro installazione all'interno di una tubazione in rame avente le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
9. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio o altro materiale, nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavetti completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici.

Articolo 124

Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente



escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere rispettivamente sezioni semicircolari e circolari, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alla estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile o risulti insufficiente allo smaltimento della acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il discendente pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo, rispettando in ogni caso l'allineamento verticale.
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni o altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata), la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.
6. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione, quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni e simili.

Articolo 125

Antenne e parabole

1. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale devono essere collocate sulla copertura degli edifici sul versante opposto alla pubblica via.
2. Sono da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi e terrazze.
3. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc..) quando la conformazione



dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

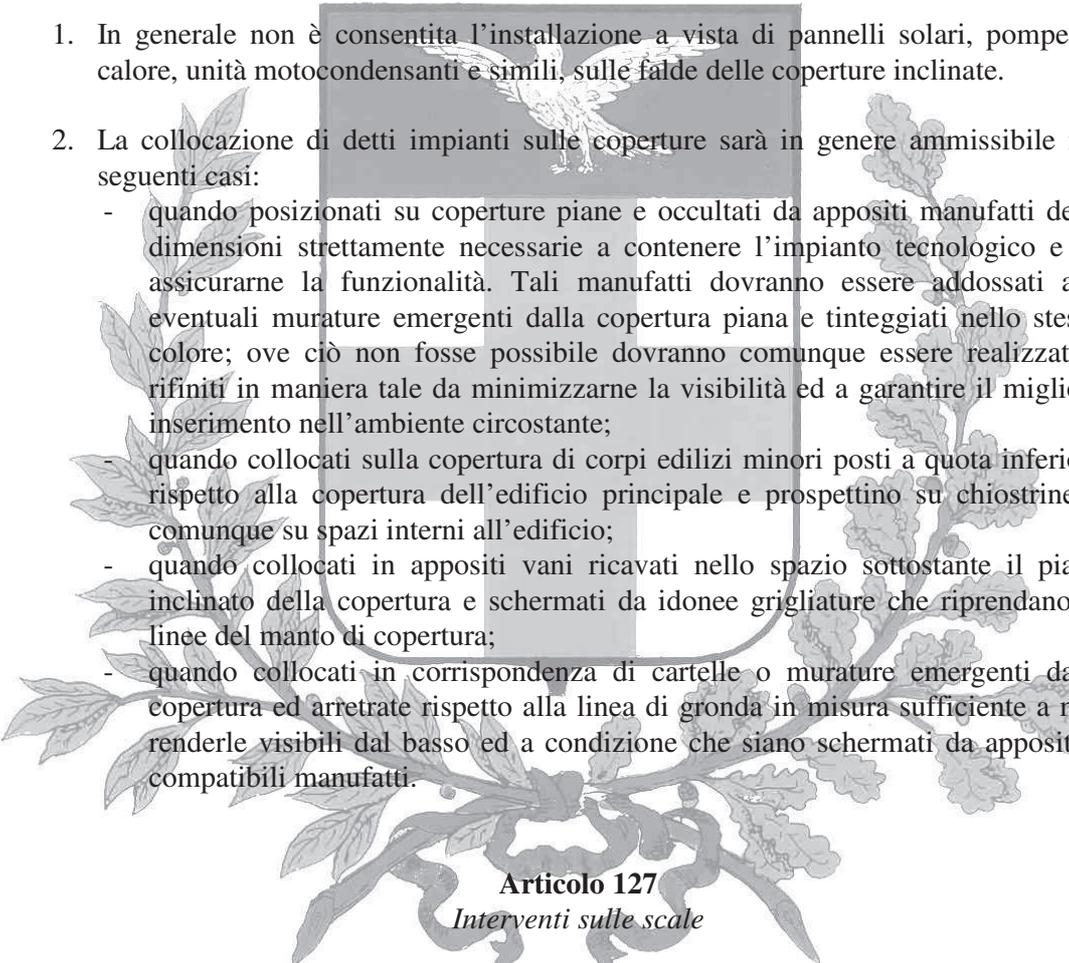
4. Le antenne e le parabole non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
5. Devono essere altresì osservate, per tutto quanto non in contrasto con le norme di cui ai commi precedenti, le ulteriori disposizioni riportate all'art. 159 del presente regolamento (*Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari*).



Articolo 126

Pannelli solari, pompe di calore

1. In generale non è consentita l'installazione a vista di pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle falde delle coperture inclinate.
2. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile nei seguenti casi:
 - quando posizionati su coperture piane e occultati da appositi manufatti delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantire il migliore inserimento nell'ambiente circostante;
 - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi interni all'edificio;
 - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
 - quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso ed a condizione che siano schermati da appositi e compatibili manufatti.



Articolo 127

Interventi sulle scale

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti dovranno favorire il rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.



2. Negli interventi di consolidamento sono da prevedersi, preferibilmente, la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
4. L'eventuale inserimento di ascensori, montacarichi o scale sono ammessi nel caso in cui questi non interferiscano significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessino vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico - decorativi di pregio.
5. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

Articolo 128

Interventi sulle pareti esterne

1. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture, laddove ammissibili, è richiesto uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.
2. L'eventuale creazione di nuove aperture al piano terra (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie e modalità di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
 - a. dimensioni delle aperture rapportate all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
 - b. rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - c. salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
 - d. rispetto della posizione dei solai.
3. Le aperture sul piano di falda (terrazze a tasca), ove consentite ed escluso gli immobili vincolati, devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a. sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
 - b. la distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a mt. 1,50;
 - c. terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari;
 - d. la terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/12 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante la falda, con un minimo comunque ammesso di mq. 4;
 - e. è ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;



- f. la terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo.
- g. Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Articolo 129

Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie adeguati all'esigenza di tutelare gli edifici storici, quali la malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali.
2. Non sono ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
3. Le tinteggiature dovranno essere realizzate, preferibilmente, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.
4. Per le cortine edilizie dovranno usarsi, possibilmente, tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, al fine di evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.
5. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Articolo 130

Serramenti esterni

1. Gli interventi agli infissi esterni devono essere realizzati in modo coerente ed uniforme per ogni unità edilizia.
2. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei, delle persiane esistenti e degli eventuali scuretti apposti esclusivamente sulla parte interna dell'infisso vetrato, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
3. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali le persiane, devono avere colori di tipo opaco del repertorio tradizionale locale, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
4. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane lignee di tipo tradizionale.



5. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico, architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposte che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e le lavorazioni di quelle tradizionali.
7. Sono sempre esclusi gli infissi in alluminio, in PVC o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
8. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
9. E' altresì vietata l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.
10. Le porte e i portoni coevi agli edifici sottoposti a tutela nonché quelli che siano qualificabili come storicizzati devono essere conservati e ripristinati.
11. Qualora la conservazione delle porte e portoni di cui al comma precedente non sia possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppure di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
12. L'eventuale sostituzione di porte e portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente.
13. In corrispondenza delle aperture di facciata, quali vetrine, ingressi e simili, sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
14. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.
15. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti a tutela, nonché quelle degne di tutela o comunque tipiche di determinati periodi storici.



16. Per le vetrine di cui al comma precedente sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale) in modo da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.
17. Le nuove vetrine, ove consentite, dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine dell'edificio.
18. E' prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato, quali grate di finestre, cancelli, rostre di sopraluci, piccoli elementi di arredo come porta standardi ecc. Sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale ecc.) in modo da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

Articolo 131

Cavi elettrici e telefonici

1. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano necessariamente essere posati sulla facciata degli edifici, devono essere posati in modo ordinato ed organico al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata e di occultare il più possibile i cavi medesimi.
2. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e le finalità di cui al comma precedente.
3. In linea generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo in modo da restare nascosti dai medesimi;
 - c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
4. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui al comma precedente, è ammesso disporre i cavi secondo una



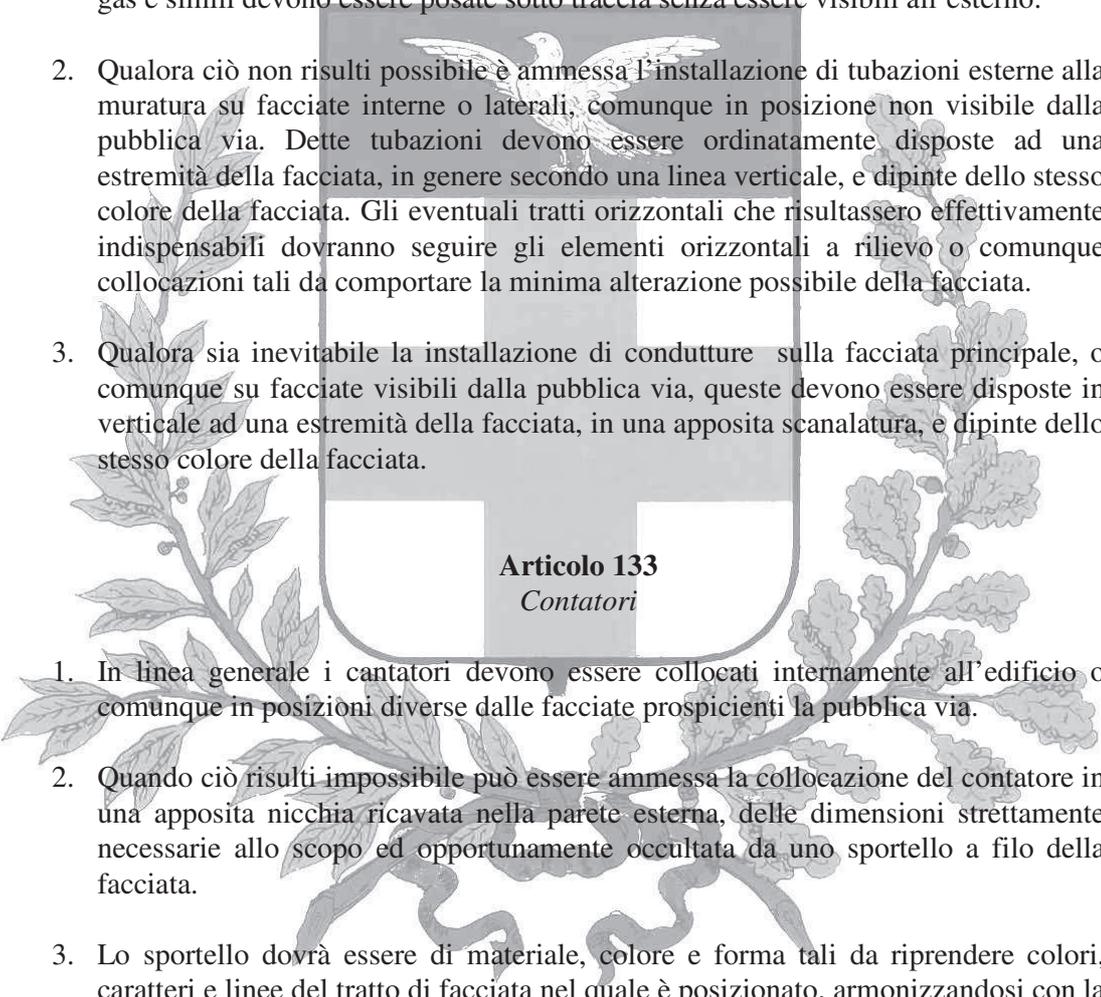
linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

5. Salvo quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera c) del precedente comma 3, i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.
6. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, di decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.



Articolo 132
Condutture di acqua, gas e simili

1. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia senza essere visibili all'esterno.
2. Qualora ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni esterne alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte dello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
3. Qualora sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata, in una apposita scanalatura, e dipinte dello stesso colore della facciata.



Articolo 133
Contatori

1. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
2. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
3. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile.

Articolo 134



Campanelli, citofoni, cassette postali

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone d'ingresso.
2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici e decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone d'ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
3. Non è ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo nel caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro secondo quanto già disposto ai commi precedenti.
5. Le pulsantiere, i citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati.
6. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno.
7. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.
8. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adattata per i campanelli. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.
9. Le apparecchiature di cui al presente articolo dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione, quali l'ottone, il bronzo. Non sono consentiti apparecchi con finitura superficiale in alluminio o in materiale plastico.

Articolo 135

Aree scoperte - Pavimentazioni

1. Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di



marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

2. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia, quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta.
3. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico o documentario, sia interne che esterne, devono essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.



Articolo 136

Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, nonché stemmi, iscrizioni, tabernacoli, dipinti, affreschi, immagini sacre e ornamenti presenti sulle facciate degli edifici, devono essere conservati e restaurati.
2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.
3. E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto su edifici di interesse storico.

Articolo 137

Tende frangisole

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.
2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico, architettonico e tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-luce e rostri, ecc.
3. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle conici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
4. Per tutto quanto non in contrasto con le norme di cui ai commi precedenti, le tende



sono inoltre sottoposte alle disposizioni di cui all'art. 143 del presente regolamento (*tende esterne*).

CAPO III Interventi nelle aree agricole

Sezione I – Prescrizioni e indirizzi generali



1. Gli interventi nel territorio rurale dovranno tenere conto delle indicazioni prescrittive di cui ai successivi commi.
2. La progettazione di opere di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione di edifici ad uso residenziale, qualora consentite, dovrà attenersi ai seguenti criteri:
 - a) l'organizzazione distributiva dovrà risolversi all'interno di organismi a forma planimetrica di massima quadrangolare;
 - b) la copertura dovrà essere a due o quattro falde inclinate con pendenza non superiore al 40% e non inferiore al 35% e con manti di elementi in cotto (coppi curvi);
 - c) i serramenti esterni dovranno essere in legno o in ferro, con esclusione di avvolgibili di qualsiasi tipo;
 - d) il materiale di facciata dovrà essere l'intonaco civile tradizionale; sono ammessi il mattone a vista e/o la pietra, non sono invece consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, ceramiche e simili;
 - e) è vietata la realizzazione di riporti di terreno tali da definire artificiali alterazioni all'originario piano di campagna, se non modeste alterazioni altimetriche per il solo corretto drenaggio delle acque superficiali;
 - f) dovrà essere prevista nel progetto e realizzata prima della certificazione di fine lavori, la piantumazione di essenze autoctone, da valutarsi da parte degli Uffici Tecnici Comunali e della Commissione Edilizia;
 - g) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate con siepi e/o alberature.
3. Per gli interventi in edifici a servizio diretto dell'azienda, quali attrezzature e infrastrutture produttive, qualora consentiti, si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni prescrittive:
 - a) è escluso l'uso del calcestruzzo o cemento a vista per murature o pannellature;
 - b) le coperture devono essere a vista, a 2 o 4 falde, con manti di elementi in cotto (coppi) o, su valutazione della Commissione Edilizia, con materiali assimilabili a materiali in cotto;
 - c) deve essere prevista un'alberatura perimetrale completa su almeno due lati degli edifici con essenze autoctone.



4. La localizzazione e l'orientamento dei nuovi edifici di cui ai precedenti commi 2 e 3, dovrà essere valutata in rapporto alle caratteristiche morfologiche e ambientali del sito e alle caratteristiche architettoniche-tipologiche degli insediamenti esistenti; a tal fine il progetto dovrà prevedere adeguati elaborati esplicativi.
5. Per la progettazione degli interventi di cui al presente articolo dovranno altresì essere osservati i sottoindicati ulteriori indirizzi:
 - a) i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto;
 - b) gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente; sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente;
 - c) le coperture degli edifici, a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice.
 - d) non è ammessa, di norma, la realizzazione nelle coperture di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda (salvo il mantenimento di quelli esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda con superfici ridotte in relazione alla superficie del tetto;
 - e) la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.
6. Quali parametri di riferimento per soddisfare le esigenze produttive, quelle relative all'igiene ed alla sicurezza, nonché quelle normative, nella progettazione si dovrà altresì tenere conto delle "linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" approvate con Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109 (B.U.R.L. del 10 febbraio 2006 – 3^a Suppl. Straordinario al n. 6).



TITOLO VI DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I Ambiente Urbano

Sezione I –Insegne, cartelli pubblicitari, bacheche, tende.

Articolo 139 *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Gli impianti pubblicitari costituiti da paline, pensiline fermata bus e transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario, sono consentiti, tenuto conto del circostante contesto e del parere della Commissione Edilizia, previa deliberazione della Giunta Comunale.
4. Le insegne di esercizio sono ammesse esclusivamente nella sede dell'esercizio e devono essere installate in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione, per gli esercizi che si trovano in posizione defilata rispetto alla viabilità principale, di esporre in aggiunta alla propria insegna di esercizio un indicatore direzionale che potrà essere posto esclusivamente nel punto stabilito dall'Amministrazione.



5. Per le attività ubicate ai piani superiori, le insegne di esercizio devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa, secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 141, ed ai piani superiori sono consentite, sulle superfici vetrate delle relative finestre, insegne con caratteri diretti a stampa o dipinti, con vetrofanie. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.
6. L'illuminazione delle insegne, ove consentita, deve essere realizzata nel rispetto della legge regionale 17/2000 e relativo regolamento di attuazione.
7. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
8. L'apposizione è comunque soggetta, oltre ad autorizzazione, al pagamento dell'imposta sulla pubblicità e dei diritti sulle pubbliche affissioni.
9. E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico delle quali è obbligatoria la conservazione. La rimozione deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività, trascorsi i quali la rimozione verrà disposta con ordinanza ed in caso di ulteriore inerzia verrà effettuata d'ufficio addebitando le spese al titolare dell'attività e fatte salve le sanzioni amministrative previste al comma 14.
10. Negli indicatori di attività private, ad esclusione delle sole targhe di cui al successivo articolo 141, è obbligatorio riportare numero e data del provvedimento che autorizza l'installazione degli stessi, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra 3 e 5 cm.
11. In caso di installazioni non autorizzate degli indicatori in oggetto o di installazioni difformi dall'autorizzazione, l'Amministrazione, fatte salve le altre sanzioni di cui al comma 14 ed eventualmente quelle penali, provvederà ad ordinare la rimozione degli impianti assegnando un termine, contestualmente occultandoli alla vista con l'apposizione di materiale opaco, e in caso di inottemperanza provvederà d'ufficio addebitando le spese al titolare dell'attività.
12. Tutte le insegne e i mezzi pubblicitari devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora non si verifichi questa condizione, l'Autorità Comunale, previa applicazione della sanzione di cui al comma 14, ne intimerà la sistemazione e in difetto la rimozione. In caso di inottemperanza si provvederà alla rimozione d'ufficio a spese dell'interessato.



13. Per il rilascio delle autorizzazioni al posizionamento degli impianti di cui al presente articolo e per quanto qui non disciplinato si dovrà fare riferimento al *“Regolamento Comunale per la disciplina della Pubblicità e delle affissioni e per l’applicazione dell’imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni”* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30.09.1994 e sue eventuali modifiche e integrazioni.
14. In caso di accertata violazione alle norme del presente articolo verrà applicata una sanzione pari a:
- a) € 500,00 per installazioni eseguite in assenza di autorizzazione;
 - b) € 250,00 per installazioni eseguite in difformità dall’autorizzazione;
 - c) € 100,00 per l’inadempimento agli obblighi di cui ai commi 9, 10 e 12;

Articolo 140

Ulteriori norme per le insegne nel centro storico

1. E’ vietata, nel centro storico, la collocazione di insegne in spazi ad una altezza superiore al piano terra e la sovrapposizione di insegne agli elementi decorativi ed architettonici delle facciate.
2. Le insegne pertinenti alle attività commerciali, esercizi pubblici, artigianali e terziarie poste al piano terra e dotate di vani vetrina dovranno essere contenute all’interno di questi e non dovranno sporgere dal piano della facciata.
3. Le insegne dovranno essere realizzate con materiali e con lavorazioni tradizionali e progettate con criteri di salvaguardia e di valorizzazione degli elementi architettonici che caratterizzano la facciata.
4. Nel caso in cui non siano presenti vani vetrina, verranno valutate soluzioni e dimensioni dalla Commissione Edilizia in relazione allo stato dei luoghi.
5. Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, ecc.).
6. Qualora su uno stesso fronte siano presenti insegne di caratteristiche tecniche diverse, è facoltà dell’Amministrazione prescrivere l’adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ovvero prescrivere l’adeguamento di tutte ad un unico modello.
7. Le insegne a bandiera sono consentite solo per le attività e gli esercizi di interesse pubblico quali ospedali, farmacie, polizia, carabinieri ecc. secondo il codice nazionale unificato.
8. Per le violazioni alle norme di cui al presente articolo si applicano le sanzioni indicate al comma 14 del precedente articolo 139.



Articolo 141

Targhe indicatrici di attività commerciali e di servizio

1. Le targhe indicatrici di attività commerciali e di servizio dovranno, per dimensioni e materiali, essere congruenti alle caratteristiche della facciata senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici degli edifici.
2. Le dimensioni delle targhe dovranno essere contenute nelle misure massime di cm. 30 di base e cm. 20 di altezza e dovranno essere montate su appositi sostegni distanziatori che le stacchino parallelamente dal piano della facciata di 2-3 cm.
3. Nelle facciate con decorazioni modulari (bugnati, scanalature orizzontali, ecc.) le dimensioni delle targhe dovranno obbligatoriamente non essere superiori a quelle del modulo o dell'unità minima che forma la decorazione.
4. Le targhe sono ammesse esclusivamente nella sede dell'esercizio, in posizione orizzontale, parallela al paramento murario ed a lato del varco murario al piano terra.
5. Quando a lato di uno stesso varco di ingresso al piano terra sia necessario apporre più di una targa, per esercizi diversi, è fatto obbligo di aggregare le singole targhe inserendole in un binario verticale.
6. Non sono ammesse targhe apposte sulle inferriate delle finestre e non è consentito alcun tipo di fonte luminosa.
7. Sono ammesse targhe su inferriate di recinzione o cancelli esclusivamente quando l'ingresso principale dell'esercizio si trova in posizione arretrata rispetto al filo stradale.
8. I materiali consentiti sono l'ottone, il bronzo, la pietra calcarea e, con esclusione del centro storico, il vetro e plexiglas trasparente.
9. Tutte le targhe devono essere mantenute in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora non si verifichi questa condizione, l'Autorità Comunale ne intimerà la sistemazione e in difetto la rimozione. In caso di inottemperanza si provvederà alla rimozione d'ufficio a spese dell'interessato, fatta comunque salva l'applicazione della sanzione di cui al comma 12.
10. E' obbligatoria la rimozione di tutte le targhe non più utilizzate o riferite a cessate attività. La rimozione deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività, trascorsi i quali la rimozione verrà disposta con ordinanza ed in caso di ulteriore inerzia verrà effettuata d'ufficio addebitando le spese al titolare dell'attività, fatta comunque salva l'applicazione della sanzione di cui al comma 12.



11. Le targhe conformi alle prescrizioni di cui al presente articolo possono essere installate previa comunicazione in carta semplice da trasmettere al Servizio Edilizia Privata del Comune.
12. In caso di accertata violazione alle norme del presente articolo verrà applicata una sanzione pari a:
- a) € 100,00 per l'inadempimento agli obblighi di cui ai commi 9 e 10;
 - b) € 50,00 per il mancato invio della comunicazione di cui al comma 11.



Articolo 142
Bacheche

1. L'installazione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico o comunque da questi visibili è consentita nei seguenti casi e limiti:
- a) per le farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita la posa di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm. 30x20, anche luminose, per la segnalazione dei servizi di turno;
 - b) per i pubblici esercizi, in corrispondenza dei quali è consentita la posa di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm. 40x30, anche luminose, per l'esposizione di menù/listino prezzi;
 - c) per la Pubblica Amministrazione, nella cui sede e nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione è consentita la posa di bacheche per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazioni relative ai compiti d'istituto;
 - d) per i partiti politici, per i quali in corrispondenza delle rispettive sedi è consentita la posa di bacheche delle dimensioni massime di cm. 80x100x12;
 - e) per le associazioni di volontariato e culturali, per le quali in corrispondenza delle rispettive sedi è consentita la posa di bacheche delle dimensioni massime di cm. 80x100x12;
2. Per tutte le altre attività non indicate al precedente comma, la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca dovrà essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.
3. Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione ed evitando di occultare elementi di natura decorativa.
4. In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili, realizzati in profilati di ferro, da collocare sul suolo privato o, previa autorizzazione all'occupazione del suolo e solo nelle zone pedonali, sul suolo pubblico.



5. Le bacheche devono essere mantenute in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora non si verifichi questa condizione, l'Autorità Comunale, oltre all'applicazione della sanzione di cui al comma 10, ne intimerà la sistemazione e in difetto la rimozione. In caso di inottemperanza si provvederà alla rimozione d'ufficio a spese dell'interessato.
6. E' obbligatoria la rimozione di tutte le bacheche non più utilizzate o riferite a cessate attività. La rimozione deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività. Trascorso tale termine, l'Autorità Comunale, oltre all'applicazione della sanzione di cui al comma 10, ne disporrà la rimozione con apposita ordinanza ed in caso di ulteriore inerzia provvederà d'ufficio addebitando le spese al titolare dell'attività.
7. Le bacheche, con esclusione degli espositori mobili di cui al precedente comma 4, possono essere installate solo previa autorizzazione comunale da conseguire con le stesse modalità riguardanti gli impianti pubblicitari di cui al precedente articolo 139.
8. In caso di installazioni non autorizzate o di installazioni difformi dall'autorizzazione, l'Amministrazione, fatte salve le altre sanzioni di cui al comma 10, provvederà ad ordinare la rimozione delle bacheche assegnando un termine e in caso di inottemperanza provvederà d'ufficio addebitando le spese al titolare dell'attività.
9. Non necessitano di preventiva autorizzazione esclusivamente gli interventi di manutenzione e i cambi di dicitura/scritte/loghi senza modifica delle dimensioni e delle caratteristiche delle bacheche. In questi casi deve essere trasmessa una semplice comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune.
10. In caso di accertata violazione alle norme del presente articolo verrà applicata una sanzione pari a:
 - a) € 500,00 per l'installazione di bacheche in assenza di autorizzazione;
 - b) € 250,00 per l'installazione di bacheche in difformità dall'autorizzazione;
 - c) € 100,00 per l'inadempimento agli obblighi di cui ai commi 5 e 6;
 - d) € 50,00 per il mancato invio della comunicazione di cui al comma 9.

Articolo 143 *Tende esterne*

1. L'installazione di tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita, nel rispetto di quanto previsto nei successivi commi, nei seguenti casi e limiti:
 - a) è ammessa a servizio di vetrine presenti al piano terra;
 - b) non deve nascondere o danneggiare elementi decorativi e di pregio presenti sul fronte o nel vano vetrina interessato;



- c) deve essere effettuata all'interno del vano murario che alloggia la vetrina e, solo in caso di impedimenti, può essere effettuata sul fronte ma con i limiti dimensionali prescritti dalla Commissione Edilizia;
 - d) è ammessa solo in presenza di marciapiede;
 - e) l'oggetto non deve superare i mt. 1,50 e deve comunque essere arretrato di almeno cm. 50 dal bordo del marciapiede;
 - f) l'altezza minima dei lembi inferiori dal piano del marciapiede deve essere non inferiore a mt. 2,20;
2. Non sono comunque ammesse:
- a) tende che interessano più varchi murari, essendo ammesse limitatamente ad ogni varco murario;
 - b) tende fisse o con appoggi a terra;
 - c) tende con elementi portanti al di sopra del loro tessuto;
 - d) scritte o simboli sul tessuto delle tende, con la sola deroga nel caso in cui la tenda, in posizione aperta, copra l'insegna di esercizio, nel quale caso sono consentite scritte e simboli limitatamente sul tessuto della frangia frontale;
 - e) tende nelle strade carrabili prive di marciapiede;
 - f) tende che costituiscono ostacolo alla circolazione e che occultano la segnaletica stradale o la toponomastica.
3. Le tende devono avere caratteristiche tali da inserirsi correttamente nell'ambiente circostante con particolare riferimento all'edificio al quale sono collegate e devono assumere come riferimento dimensionale l'apertura di cui costituirà protezione.
4. Devono, altresì, essere rispettati i seguenti vincoli:
- a) devono essere riavvolgibili con movimento ad estensione o a rotazione;
 - b) la struttura deve essere opportunamente dimensionata per resistere agli sforzi cui è sottoposta;
 - c) eventuali impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme CEI e certificati a norma della legge 46/90; le linee non devono essere a vista;
 - d) la copertura deve essere realizzata in tessuto; sono vietate materie plastiche o tessuti ricoperti da una plastificazione che occultino la trama e che dia l'aspetto di una superficie lucida;
 - e) sono ammesse solo tinte tradizionali nell'unitarietà dei dintorni e con l'equilibrio cromatico imposto in ogni ambito;
5. L'Amministrazione Comunale, su proposta della Commissione Edilizia, ha la facoltà di disporre, con ordinanza, l'uniformazione delle tende relative ad una intera via ad un modello unificato con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.
6. Le tende devono essere mantenute in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora non si verifichi questa condizione, l'Autorità Comunale ne



intimerà la sistemazione e in difetto la rimozione. In caso di inottemperanza si provvederà alla rimozione d'ufficio a spese dell'interessato.

7. L'installazione delle tende, ad esclusione di quanto previsto al successivo comma 8, può avvenire solo previa autorizzazione comunale da richiedere con domanda in bollo corredata da n. 2 copie di:

- a) planimetria in scala adeguata del luogo in cui si intende installare la tenda, estesa ad un congruo intorno;
- b) disegno quotato in scala 1:20, o comunque in scala idonea a rappresentare tutti gli elementi essenziali della tenda, inclusi i supporti, i colori, gli eventuali impianti, ecc.;
- c) documentazione fotografica, costituita da almeno due foto a colori formato minimo 10x15 che individuino il contesto ambientale in cui la tenda andrà ad inserirsi;
- d) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per la installazione di tende in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o delle N.T.A. del P.R.G.;
- e) dichiarazione, con firma autenticata a norma del D.P.R. 445/2000, attestante che il manufatto che si intende installare è stato calcolato, realizzato e verrà posto in opera nel pieno rispetto dei criteri di stabilità e di sicurezza.

La domanda e gli elaborati devono essere sottoscritti dal proprietario dell'immobile ed è data facoltà al Responsabile del Procedimento del Servizio Edilizia Privata del Comune, per opere di particolare rilevanza, eventualmente richiedere l'ulteriore firma di tecnici abilitati.

8. In caso di installazioni non autorizzate o di installazioni difformi dall'autorizzazione, l'Amministrazione, fatte salve le altre sanzioni di cui al comma 10, provvederà ad ordinare la rimozione delle tende assegnando un termine e in caso di inottemperanza provvederà d'ufficio addebitando le spese al titolare dell'attività.

9. Non necessitano di preventiva autorizzazione, fatti comunque salvi i diritti di terzi, le installazioni di tende (a sbalzo o appoggiate) su spazi privati, purchè conformi alle prescrizioni del presente articolo e non interessanti edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o delle N.T.A. del P.R.G.. In questi casi, così come per gli interventi di manutenzione delle tende esistenti, da eseguire senza modifica delle dimensioni e delle caratteristiche, deve essere trasmessa una semplice comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune.

10. In caso di accertata violazione alle norme del presente articolo verrà applicata una sanzione pari a:

- a) € 500,00 per l'installazione di tende in assenza di autorizzazione, ove prescritta;
- b) € 250,00 per l'installazione di tende in difformità dall'autorizzazione;
- c) € 100,00 per il mancato invio della comunicazione di cui al comma 9.



Sezione II - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 144

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Obiettivi generali

- 1.1 Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale e del contesto urbano.
- 1.2 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni, deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario migliorare le condizioni microclimatiche locali (esempio: ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, captazione di polveri mediante incremento della superficie fogliare, ecc.)

2. Valutazioni preliminari e principi generali

- 2.1 La predisposizione dei nuovi impianti a verde (alberature su strade, piazze, parcheggi, ecc.) deve considerare, oltre alle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie) le dimensioni e l'ingombro a maturità della pianta, caratteristici di ciascuna specie, in funzione:
 - a) dell'equilibrato sviluppo della pianta stessa, evitando di dover successivamente ricorrere a potature eccessive;
 - b) della presenza di edifici o altre strutture civili, corpi illuminanti, reti interrato, esigenze di visibilità per il traffico veicolare o altro, con l'obiettivo di evitare reciproci danneggiamenti.
- 2.2. In particolare dovranno essere considerati i seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
- 2.3. Classificazione della grandezza degli alberi:
 - a) si considerano di prima grandezza gli alberi aventi a maturità una altezza superiore a metri 18;
 - b) si considerano di seconda grandezza gli alberi aventi a maturità una altezza compresa tra metri 12 e metri 18;
 - c) si considerano di terza grandezza gli alberi aventi a maturità una altezza inferiore a metri 12.



3. Distanze d'impianto

3.1 In generale la distanza delle alberature dai confini di spazi privati e/o dalle edificazioni, nonché la distanza tra pianta e pianta, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

3.2 In caso di alberature stradali si rispetteranno le seguenti distanze minime, per alberi di prima grandezza:

- 6,00 ÷ 8,00 mt. tra pianta e pianta;
- 6,00 mt. dall'allineamento degli edifici;
- 1,50 mt. dal ciglio del marciapiede;
- 10,00 mt. dagli incroci stradali;
- 3,00 mt. dalle proprietà.

Sono consentite distanze inferiori per alberi di seconda e terza grandezza, da valutare caso per caso secondo i principi di cui al punto 2.

3.3 In caso di spazi verdi aperti si potranno adottare distanze inferiori tra pianta e pianta fatte salve tutte le altre prescrizioni precedenti.

3.4 Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti e confinanti.

4. Prescrizioni per l'impianto di alberature stradali

4.1 Alle nuove alberature stradali o su aree pavimentate in genere (piazze, parcheggi, marciapiede, ecc..) andrà riservato, nel punto d'impianto, il volume di almeno 1 mc. per alberi di prima grandezza; volumi proporzionalmente inferiori sono possibili in caso di minore sviluppo atteso a maturità per la specie prescelta. L'aiuola definitiva dovrà risultare libera da manufatti edilizi di qualsiasi tipo (esempio: calcestruzzo di fondazione, cordoli, ecc..) per una superficie di almeno 2 mq. per alberi di prima grandezza, a scendere, per le più piccole, fino ad un minimo di 0,50 mq.

4.2 Nello spazio sottostante l'impianto, per almeno 1,50 mt. di lato non devono essere presenti, né previste, condutture interrato.

4.3 La progettazione e dislocazione dell'illuminazione stradale ed altri dispositivi lungo le vie alberate andrà sottoposta a verifica di compatibilità con la presenza degli alberi.

5. Tutela del patrimonio arboreo esistente

5.1 Sono, in generale, da evitare danneggiamenti di qualsiasi genere a carico di radici, fusto o chiome di tutte le alberature. In particolare:



- a) le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali;
- b) alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata, per come indicato al precedente punto 4., deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno;
- c) sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei;

6. Protezione degli alberi nelle aree di cantiere

6.1 In occasione di cantieri stradali o di altro genere che possano esporre gli alberi a qualsiasi tipo di danneggiamenti a carico di radici, fusto o chiome, andranno prese adeguate misure di protezione. Prima fra esse l'impiego di idonee macchine e attrezzi e l'esecuzione delle lavorazioni con la necessaria perizia.

6.2 In caso di cantieri che comportano pericolo evidente per gli alberi e/o di scavi che possano interessare l'apparato radicale, da valutare a cura dell'Ufficio Tecnico, si provvederà alla protezione del fusto, della base della pianta (per almeno due metri di raggio dal tronco) e se necessario a legature o riduzioni preventive a mezzo di potatura delle chiome. Le protezioni di cantiere potranno realizzarsi con fodere, tavole, lamiere o altri materiali ritenuti adeguati, purché installati senza offesa per l'albero.

6.3 L'intervento sulle radici dovrà essere valutato e definito con l'obiettivo di limitare i danni al minimo (esempio: adeguamento dei tracciati di scavo per un allontanamento dalle radici, taglio e non strappo quando si incontrano radici, interventi manuali e non meccanici in prossimità di fusto e radici, assistenza tecnica di un giardiniere, ecc..).

7. Danni e risarcimenti

7.1 Qualsiasi danno al patrimonio arboreo sarà risarcito all'Amministrazione Comunale secondo i seguenti criteri:

- a) in caso di danno *non irreparabile* : pagamento di tutte le spese necessarie per le cure eventualmente necessarie al ripristino della sicurezza e salute della pianta;
- b) in caso di danno *irreparabile* : rimborso di tutte le spese necessarie alla sostituzione dell'esemplare danneggiato con esemplare equivalente trapiantabile.

La gravità del danno sarà valutata dalla competente struttura comunale con l'eventuale supporto di un tecnico qualificato.

7.2 Oltre al risarcimento del danno con le modalità sopra indicate, ogni danneggiamento agli alberi è punito con una sanzione pecuniaria amministrativa determinata come segue:



Gruppo Botanico	Classi diametriche (in cm a 1,30 m di altezza)			
	Piccole	Medie	Grandi	Eccezionali
	20-25-30-35-40	45-50-55-60-65	70-75-80-85-90-95	100 e oltre
Gimnosperme a crescita lenta: Pinus cembra, Pinus uncinata, Taxus baccata	€ 175,00	€ 375,00	€ 625,00	€ 1.000,00
Altre Pinacee, Cupressacee	€ 125,00	€ 275,00	€ 450,00	€ 700,00
Acer, Castanea, Fagus, Fraxinus, Juglans, Platanus, Prunus avium, Quercus, Tilia, Ulmus	€ 200,00	€ 400,00	€ 675,00	€ 1.100,00
Alnus, Betula, Carpinus, Celtis, Crataegus, Ilex, Morus, Ostrya, altri Prunus, Populus, Robinia, Salix Sorbus e altre Angiosperme autoctone	€ 125,00	€ 325,00	€ 575,00	€ 975,00
Acer negundo, Ailanthus altissima, Prunus serotina e altre specie esotiche non contemplate	€ 11,50	€ 23,00	€ 34,50	€ 46,00

La misura della sanzione di cui sopra è triplicata nel caso in cui il danneggiamento riguardi alberi di particolare pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

8. La misura delle sanzioni di cui al comma precedente è aggiornata ogni tre anni in misura pari all'intera variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (media nazionale) verificatasi nei tre anni precedenti. A tal fine il Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo, con proprio provvedimento, entro il 15 dicembre di ogni triennio fissa i nuovi limiti delle sanzioni che si applicano dal 1° gennaio successivo.
9. Sono consentite deroghe alla norme del presente articolo solo in caso di interventi sull'esistente che non consentano di applicare tutte le prescrizioni imposte. Questi casi dovranno essere documentati e dovranno ottenere un parere tecnico qualificato da parte della competente struttura comunale.

Articolo 145

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico



1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 146

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Articolo 147

Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.



4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. Nella realizzazione di attraversamenti pedonali semaforizzati dovranno essere rispettate le norme di cui al D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96.



Articolo 148

Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 149

Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 150

Occupazione degli spazi pubblici



1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 151

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.



5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- 6 Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
- 7 Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 152

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato. Nel caso in cui questo non sia possibile, le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 153

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi entro o fuori terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in



sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 154

Intercapedini e griglie di aerazione.

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione III - Spazi privati

Articolo 155

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e non superiore a m.6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non



inferiore a m.4,50.

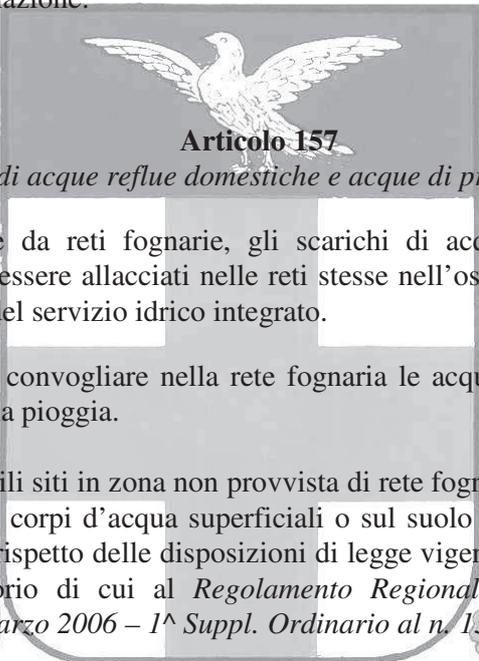
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 156 *Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta ed allo scarico delle acque meteoriche nel rispetto delle norme di legge, del Regolamento d'Igiene e del Regolamento di Fognatura.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.



5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.



Articolo 157

Scarichi di acque reflue domestiche e acque di prima pioggia

1. Nelle zone servite da reti fognarie, gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate devono essere allacciati nelle reti stesse nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, gli scarichi possono essere recapitati in corpi d'acqua superficiali o sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e della disciplina e del regime autorizzatorio di cui al *Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3 (B.U.R.L. del 28 marzo 2006 - 1^ Suppl. Ordinario al n. 13)*.
4. Per lo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne deve farsi riferimento a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene ed alla disciplina ed al regime autorizzatorio di cui al *Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 4 (B.U.R.L. del 28 marzo 2006 - 1^ Suppl. Ordinario al n. 13)*.

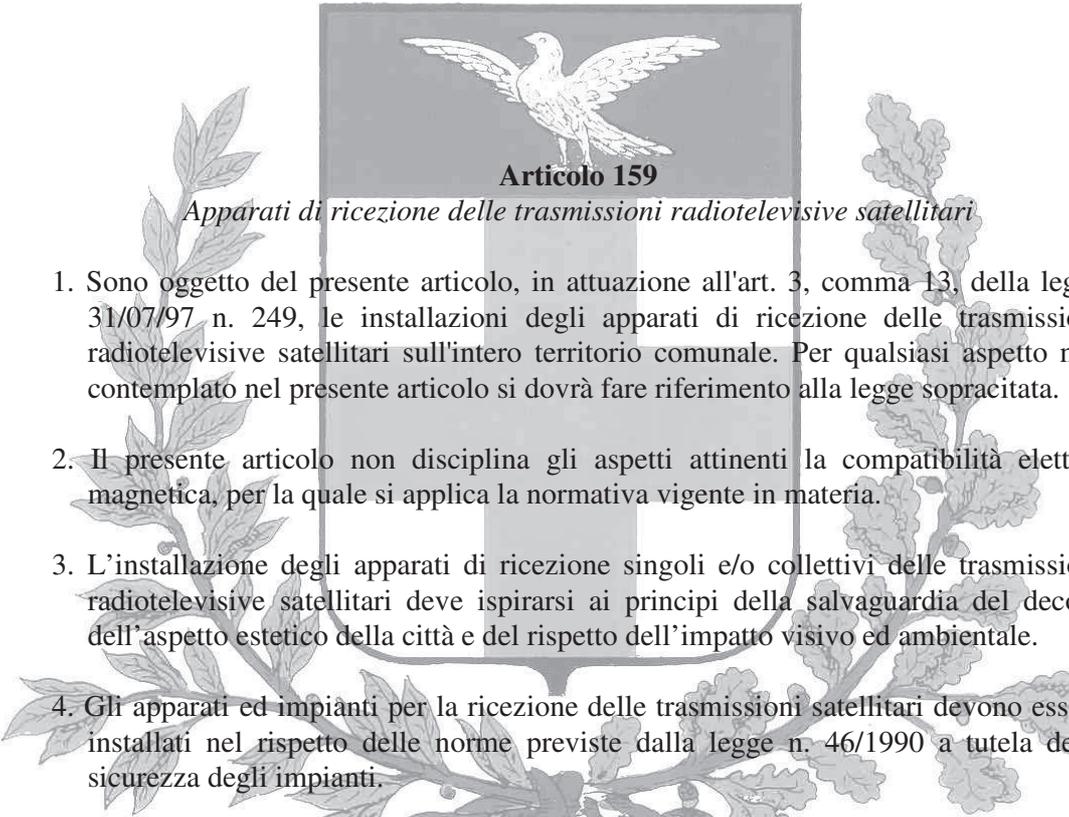
Articolo 158

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.



2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. I progetti per le nuove costruzioni civili a sviluppo verticale devono prevedere cavevi multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, come prescritto dall'art. 40, comma 1, della legge 1 agosto 2002 n. 166.
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.



Articolo 159

Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. Sono oggetto del presente articolo, in attuazione all'art. 3, comma 13, della legge 31/07/97 n. 249, le installazioni degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari sull'intero territorio comunale. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente articolo si dovrà fare riferimento alla legge sopracitata.
2. Il presente articolo non disciplina gli aspetti attinenti la compatibilità elettromagnetica, per la quale si applica la normativa vigente in materia.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Gli apparati ed impianti per la ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere installati nel rispetto delle norme previste dalla legge n. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti.
5. L'installazione delle antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri :
 - a) l'antenna parabolica deve essere installata sulla copertura dell'edificio, sul versante opposto alla pubblica via; è ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici;
 - b) qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile il posizionamento prescritto dal precedente punto a) e si debbano pertanto installare le parabole su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili



da strade e spazi pubblici; le parabole non potranno in alcun caso essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico;

- c) nel caso in cui non sia possibile l'installazione delle parabole sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora esse vengano installate sui poggiali, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del poggiolo stesso;
- d) in ogni edificio è consentita l'installazione di una sola parabola; per gli edifici composti da più unità immobiliari deve essere prevista una installazione centralizzata e possono essere installate o utilizzate reti via cavo per distribuire nelle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenna collettiva;
- e) le parabole devono avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio, con diametro massimo di cm. 120 per impianti collettivi e cm. 85 per impianti singoli;
- f) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- g) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la sola presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore con una dimensioni non superiore al 10% della superficie complessiva;
- h) gli apparati di corredo all'antenna (scatole di amplificazione, distribuzione o simili) dovranno di norma essere posti all'interno dell'immobile e, in ogni caso, qualora superino la dimensione massima di cm. 20x20. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio;
- i) sono fatte salve le norme vigenti sulla tutela di beni artistici.

6. Le installazioni di parabole, da effettuarsi in conformità alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, sono soggette a semplice comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune ed al deposito, presso il medesimo Servizio, della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge n. 46/1990.

7. Quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui al presente articolo dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Servizio Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Edilizia.

8. La norma relativa alla centralizzazione degli impianti di cui al comma 5, lettera d), si applica solo agli edifici di nuova costruzione ed a quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia. Per quanto attiene le parabole esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, è obbligatoria la conformazione alle prescrizioni delle presenti disposizioni in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di ristrutturazioni generali riguardanti la copertura nel suo complesso. In ogni caso, a far tempo dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutte le antenne paraboliche installate nel



territorio del Comune dovranno essere in regola con le disposizioni del presente Regolamento.

9. Il presente articolo non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei “dati” da parte degli enti pubblici, per le quali comunque dovranno essere elaborate soluzioni che si integrino il più possibile con l’ambiente circostante.
10. La violazione agli obblighi di cui ai precedenti commi 6 e 8, nonché la installazione di antenne con modalità non conformi alle disposizioni del presente regolamento, comporta l’applicazione della sanzione pecuniaria di €. 250,00= per ogni unità abitativa servita, oltre alla rimozione della parabola esistente.
11. Ai fini dell’applicazione della sanzione di cui al precedente comma fanno fede, quale data di installazione, la data riportata sulla fattura del tecnico che ha provveduto all’installazione o una autocertificazione, da presentare a richiesta dell’Amministrazione in caso di contestazione della non conformità alle presenti norme.

Articolo 160

Condizionatori ed apparecchiature tecnologiche

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano su tutto il territorio comunale.
2. L’installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d’allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell’aspetto estetico della città e del rispetto dell’impatto visivo ed ambientale.
3. Nel centro storico, fatte salve le norme che tutelano gli edifici protetti per ragioni storiche, paesaggistiche o ambientali, è fatto divieto di installare condizionatori e qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle pareti esterne degli edifici. Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all’interno degli immobili, adottando per l’immissione e l’espulsione dell’aria soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell’edificio.
4. All’esterno del centro storico sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all’esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili da strade e spazi pubblici. I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Servizio Edilizia Privata) le



soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Edilizia.

5. L'installazione degli apparecchi di condizionamento deve essere effettuata nel rispetto di tutte le norme relative all'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché di quanto prescritto al Titolo III del Regolamento d'Igiene.
6. Le nuove installazioni, da effettuarsi in conformità alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, qualora relative ad unità abitative ad uso privato sono soggette a semplice comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune ed al deposito, presso il medesimo Servizio, della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge n. 46/1990. Qualora riguardino locali pubblici e/o commerciali, è obbligatoria la presentazione del relativo progetto e la preventiva autorizzazione.
7. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di € 250,00 per ogni unità immobiliare servita dalla apparecchiatura installata e sarà inoltre contestualmente disposta la rimozione della medesima, da effettuarsi d'ufficio a spese dell'interessato in caso di inadempienza.
8. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al comma 7 fanno fede quale data di installazione la data riportata sulla fattura del tecnico che ha provveduto all'installazione o una autocertificazione, da presentare a richiesta dell'Amministrazione in caso di contestazione sulla idoneità del sito in cui è posto il condizionatore o altra apparecchiatura tecnologica.

Articolo 161 *Recinzioni*

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo II, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Nelle aree destinate a standard urbanistico sono ammesse solamente delimitazioni realizzate con siepi o rete metallica, fatti salvi gli interventi di attrezzatura delle aree per iniziativa della Amministrazione Comunale.
4. L'altezza complessiva massima fuori terra delle recinzioni non dovrà superare i 2,00 metri.
5. Lungo i lati prospicienti le strade e gli spazi pubblici, esistenti o previsti, le recinzioni devono essere di tipo trasparente (cioè tali da non precludere la visuale), caratterizzate da eventuali parti opache esclusivamente nella parte inferiore e per



una altezza da terra (piano stradale, marciapiede o quota naturale di campagna) non superiore a mt. 1,00 (metri uno).

Lungo i lati non prospicienti le strade e gli spazi pubblici, esistenti o previsti, l'altezza delle eventuali parti opache non dovrà essere superiore a mt. 1,50 da terra (piano stradale, marciapiede o quota naturale di campagna).

A ridosso delle parti trasparenti delle recinzioni è vietato apporre tende, teli frangisole, cannette e/o pannellature di qualunque materiale costituite

6. Non sono ammesse recinzioni in lastre di cemento e pilastri prefabbricati, salvo che nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e limitatamente ai lati non prospicienti le strade o gli spazi pubblici esistenti o previsti.
7. Nell'ambito delle Zone A e B1 potrà essere consentita la riedificazione di recinzioni murarie opache esistenti o la costruzione di recinzioni murarie opache nuove per speciali esigenze di carattere architettonico ed ambientale.
8. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
10. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
11. Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
12. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
13. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
14. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
15. Nell'ambito delle zone agricole le recinzioni devono essere preferibilmente realizzate con siepi e/o alberature per come indicato al comma 2, lettera g), del precedente art. 138. In queste zone, fatto salvo quanto disposto al successivo comma, non possono essere realizzate chiusure perimetrali dei fondi con muretti, reti o cancellate in quanto costituirebbero barriere ecologiche.



Sono consentite perimetrazioni dei fondi con staccionate semplici in legno costituite da paletti dell'altezza massima fuori terra di cm. 130 posti ad un interasse non inferiore a cm. 160 e da due traversi orizzontali

Tali recinzioni non necessitano di preventivo titolo edilizio abilitativo e sono soggette a sola comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune

16. Nell'ambito delle zone agricole sono consentite recinzioni in rete metallica h=cm. 130 a maglia non inferiore a cm. 10x10, rialzate di cm 20 rispetto al piano di campagna, su paletti a fondazione singola, nei seguenti casi:

- a) lungo le aree di stretta pertinenza di abitazioni e di edifici rurali;
- b) lungo il perimetro dei fondi a colture specializzate (vivai, frutteti);
- c) per protezione di pozzi, allevamenti, impianti tecnologici e per mettere in sicurezza i luoghi di potenziale rischio per l'incolumità di persone e di animali;

Nelle stesse zone le recinzioni sono inoltre consentite lungo le strade comunali (con esclusione quindi delle strade vicinali ed agrarie) e provinciali, nel rispetto delle norme del codice della strada e con i limiti di cui ai precedenti commi 4 e 5.

17. Ferme restando le disposizioni di cui al presente articolo e del codice civile, il Responsabile della competente struttura comunale e/o la Commissione Edilizia possono richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Articolo 162 *Spazi inedificati*

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.



Articolo 163

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, da realizzarsi nel rispetto dei criteri di cui alla legge regionale 17/2000 per come modificata ed integrata dalla legge regionale 38/2004 e relativi regolamenti di attuazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 164

Toponomastica e segnaletica.

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo tutelato dal D.Lgs. 42/2004.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 165

Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.



3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 166

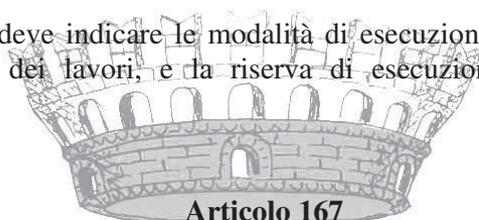
Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti e siano caratterizzati da buona qualità architettonica e costruttiva.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili



da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.



Articolo 167

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 168

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina di P.R.G. e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che



contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 169

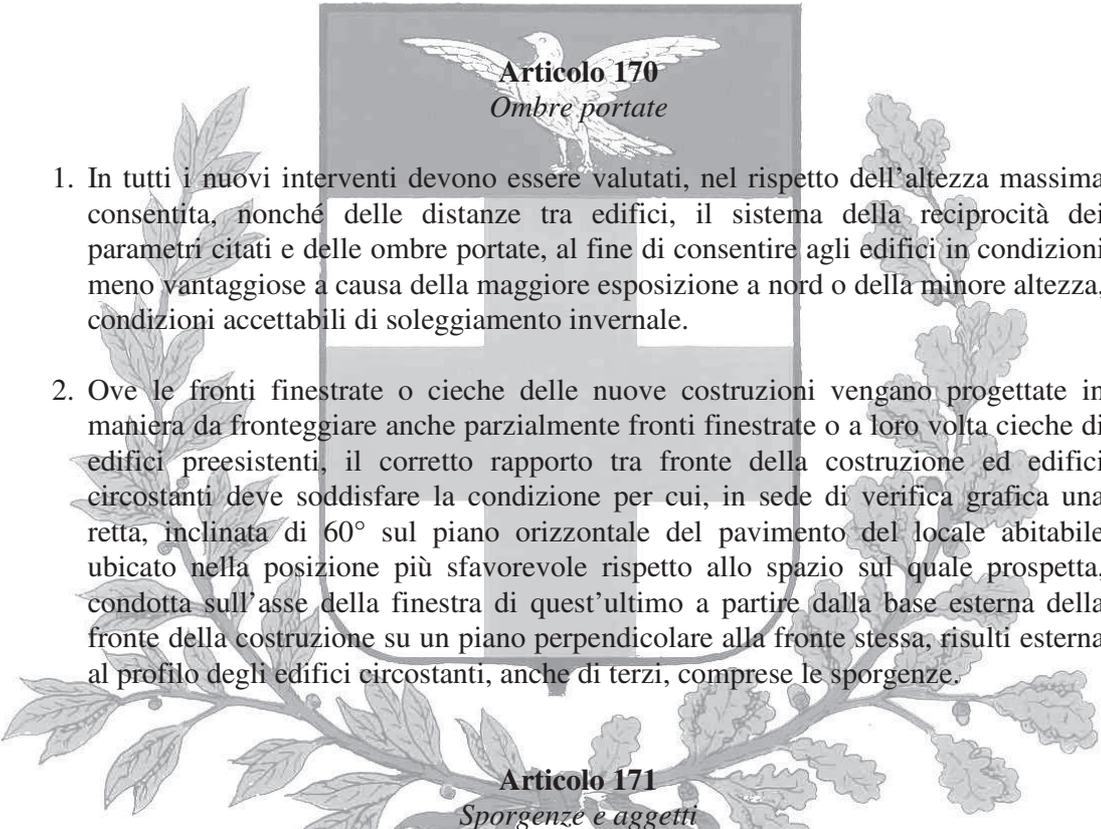
Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono rispettare quanto previsto dal Regolamento d'Igiene.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per il primo piano fuori terra e cm. 110 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per tutti i piani.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 11 e in modo da non favorire l'arrampicamento.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni



riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura dei terrazzi non devono essere inferiori al 2%.



Articolo 170

Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

Articolo 171

Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non



sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

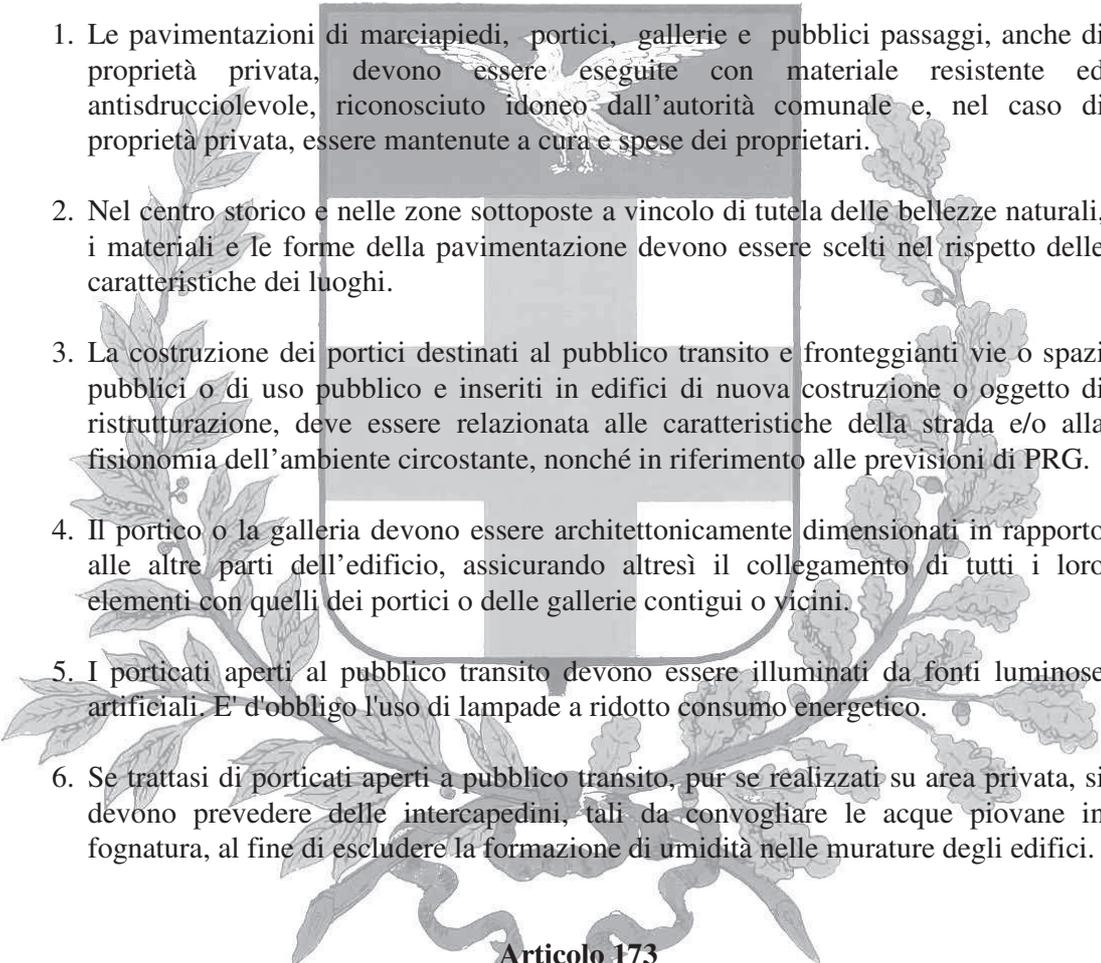
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,50 e debbono essere arretrati di almeno cm. 50 dal bordo dell'eventuale marciapiede.



Articolo 172

Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali. E' d'obbligo l'uso di lampade a ridotto consumo energetico.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.



Articolo 173

Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo



corrispondente.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.



14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 174

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.



7. Devono essere utilizzati colori chiari.

Articolo 175

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.

1. Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. 25.09.1998, n. 6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

Articolo 176

Disciplina del verde su aree private

1. Obiettivi generali

- 1.1 Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale e del contesto urbano.
- 1.2 Il ricorso al verde non deve avere solo un valore decorativo, ma esso dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima e sull'ecosistema locale;
- 1.3 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario migliorare le condizioni microclimatiche locali (esempio: ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, captazione di polveri mediante incremento della superficie fogliare, ecc..).

2. Tutela degli alberi.

- 2.1 Il patrimonio arboreo nel territorio comunale viene tutelato come elemento ambientale e paesaggistico protetto..
- 2.2 Ogni proprietario o qualsiasi soggetto avente titolo, ha l'obbligo di mantenere e curare il patrimonio arboreo, rimuovendo le eventuali cause di danno ed



effettuando, a regola d'arte, gli interventi di abituale manutenzione e conservazione.

2.3 In ambito urbano sono oggetto di protezione particolare gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm. Per essi, in caso di abbattimento è d'obbligo un parere espresso del Servizio Ambiente del Comune.

2.4 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare e sottoporre a tutela altri alberi o formazioni arboree di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione e aspetti paesaggistici, ovunque collocati nel territorio comunale.

2.5 Ogni intervento sul verde, salvo le normali operazioni di difesa fitosanitaria e le normali pratiche colturali, che interessi:

- superfici alberate superiori a mq. 1.000;

- più di cinque alberi contemporaneamente;

- anche un solo albero oggetto di tutela particolare deve essere comunicato in forma scritta al Comune, specificando il tipo di intervento ed i tempi previsti. E' facoltà del Comune, previo sopralluogo da parte del Servizio Ambiente, dettare prescrizioni particolari, inclusa la necessità eventuale di sostituire le piante rimosse.

2.6 Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

2.7 Fatte salve le colture arboricole, tutte le alberature che vengono soppresse devono essere sostituite, compatibilmente con l'esistenza di condizioni idonee per lo sviluppo delle piante e in assenza di prevalenti interessi pubblici.

3. Disposizioni diverse inerenti la conservazione e la manutenzione

3.1 Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali, compatibilmente con l'esistenza di condizioni idonee.

3.2 In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

3.3 Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di nuove essenze compatibili con l'intorno urbano.

3.4 Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.),



devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

3.5 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

3.6 Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

4. Distanze dai confini e dalle strade pubbliche

4.1 La distanza delle alberature dai confini di proprietà (divieto di piantare alberi entro tre metri dal confine) sono definite dall'art. 892 del Codice Civile. Il confinante ha la facoltà, a norma dell'art. 896 del medesimo Codice, di esigere il taglio di rami e radici che si protendono sul suo terreno.

4.2 In ogni caso, nelle aree di verde privato è opportuno rispettare i principi di cui all'art. 144 del presente regolamento (Disciplina del verde su aree pubbliche) ed in particolare quanto contenuto nei commi 2 (Valutazioni preliminari e principi generali) e 3 (Distanze d'impianto).

4.3 La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

4.4 E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia ostacolato il cono di luce proveniente dagli apparecchi della pubblica illuminazione, non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

4.5 Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

5. Progettazione e realizzazione di aree di verde privato

5.1 In tutti i progetti presentati per il rilascio del permesso di costruire o a corredo della denuncia di inizio attività, deve essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con indicazione delle piante e delle zone alberate, delle zone a giardino o a coltivo, le sistemazioni esterne (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti. Gli eventuali alberi di alto fusto esistenti devono essere rilevati e indicati sulla planimetria e deve essere allegata documentazione fotografica. I progetti devono essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti..

5.2 Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piante poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq di



superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto agli edifici ed alle viste relative.

5.3 Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

5.4 La disposizione ottimale degli alberi, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, di soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. La disposizione delle alberature deve inoltre essere studiata in modo da evitare interferenza tra apparato radicale e reti interrato che possano essere causa di danneggiamento.

5.5 L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti può essere eccezionalmente consentito solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito all'interno del lotto rispettando i principi di progettazione di cui ai commi precedenti.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 177

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene secondo quanto previsto dal Regolamento d'Igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi da eseguire d'urgenza per eliminazione di pericoli per la pubblica e privata incolumità, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune, allegando idonea



attestazione a firma di un professionista abilitato inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi da eseguire. Entro 20 giorni dall'inizio dei lavori, se dovuto in funzione della tipologia dell'intervento, gli interessati devono presentare il relativo progetto e l'istanza volta all'ottenimento del titolo edilizio abilitativo.

5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.



CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - *Requisiti di comfort ambientale*

Articolo 178

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
5. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad altro rischio



individuata dalle misurazioni dell'ANPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni Europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (A.R.P.A.).



Articolo 179

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
8. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal Regolamento d'Igiene.



Articolo 180

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
3. Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale è prescritta l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

Articolo 181

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.



7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 182

Illuminazione artificiale

1. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 183

Controllo del soleggiamento

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento al fine di garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. E' opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti



orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest).

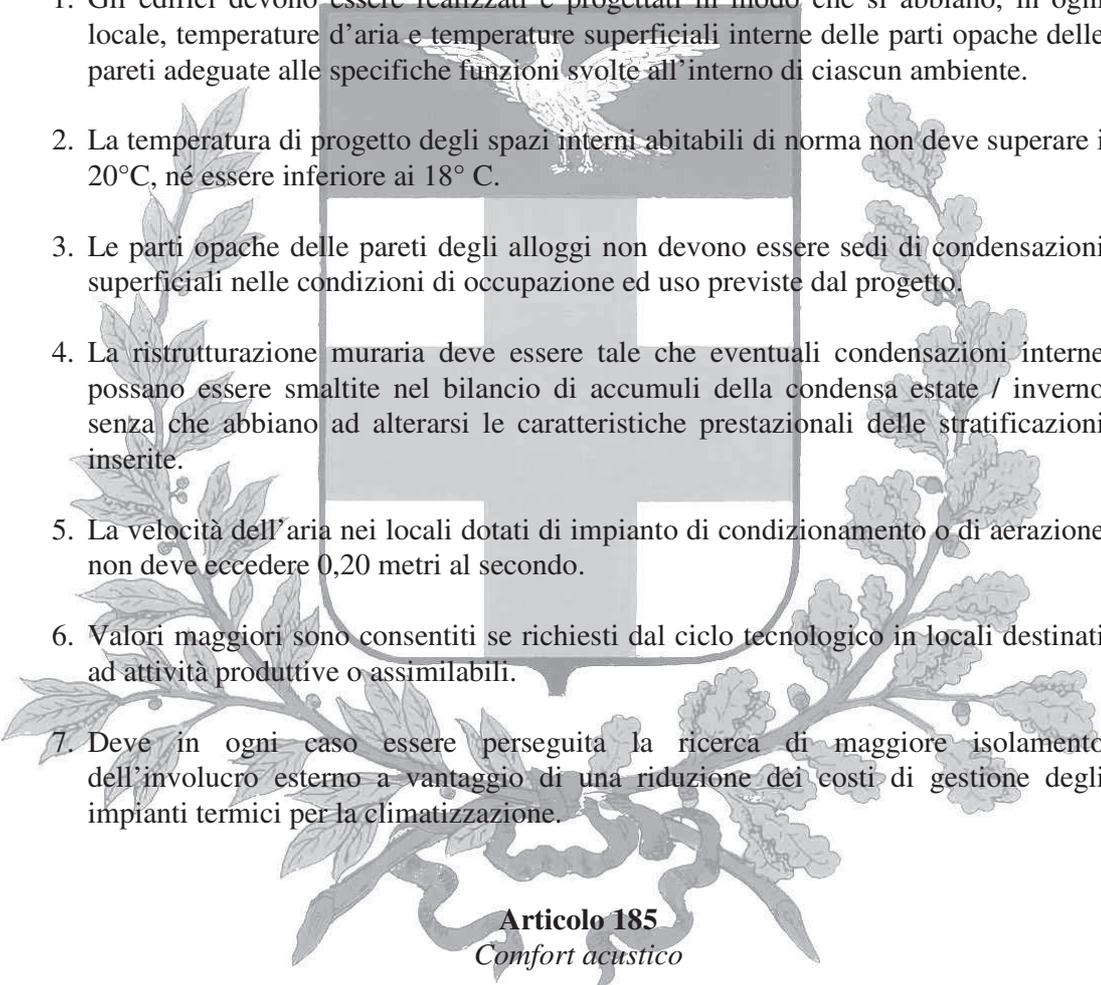
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.



Articolo 184

Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,20 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.



Articolo 185

Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.



2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. I valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici sono quelli riportati dal D.P.C.M. 5.12.1997.
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 40 dB.
5. I divisori interni degli alloggi, fra unità immobiliari distinte, devono avere in opera, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 50 dB.
6. I solai interpiano degli edifici residenziali devono avere, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico il cui indice di valutazione dei livelli del rumore di calpestio normalizzati sia inferiore a 63 dB.
7. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.
8. Devono essere comunque osservate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 1 marzo 1991, alla legge 447/1995 ed al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 186

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina, sale da pranzo e locali studio;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;



- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
 4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
 5. L'altezza può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
 6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
 7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a mt. 2,00 negli spazi di abitazione ed a mt. 1,80 negli spazi accessori e di servizio.
 8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 28,00, per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
 9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
 10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
 11. Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina ed almeno una stanza da bagno devono essere provvisti di finestra apribile.
 12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
 13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione diretta.
 14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
 15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
 16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
 17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale (o spazio) di cucina il quale, oltre ai



requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti attrezzate piastrellata per un'altezza di almeno m. 1,80 e le altre pareti, se non piastrellate, tinteggiate con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

Articolo 187

Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 188

Locali sottotetto

1. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
3. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
4. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo quanto



previsto ai successivi commi ed al Capo I del Titolo IV della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 .

5. Sono da considerare mere intercapedini e quindi privi delle caratteristiche minime di locali sottotetto recuperabili ai sensi del precedente comma 4, gli spazi sotto la copertura aventi altezza massima (misurabile tra il piano del pavimento e l'intradosso della copertura) inferiore a mt. 1,80.
6. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal successivo comma 7.
7. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
8. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al precedente comma 7.
9. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla Commissione per il Paesaggio.
10. Con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, ovvero attraverso il Piano delle Regole, possono essere individuate parti di territorio comunale nonché tipologie di edifici o tipologie di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della L.R. n. 12/2005 (*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*).

Articolo 189

Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;



2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni), quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.



Articolo 190

Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

3. Per la realizzazione dei parcheggi si rimanda alle norme di cui al Titolo IV, Capo II, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 191

Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Articolo 192

Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 186 comma 17 del presente regolamento, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.



Articolo 193

Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 194

Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili, per come prescritto al comma 3 dell'art. 158 del presente regolamento.

Articolo 195

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione e dal successivo Capo IV del presente Titolo VI.
2. La progettazione degli interventi edilizi deve comunque prevedere:
 - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

CAPO IV

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.

Sezione I – Finalità e obiettivi, norme di riferimento, campo di applicazione

Articolo 196



Finalità e obiettivi

1. Il presente Capo IV prescrive norme e dispone interventi graduali diretti ad assicurare la massima autonomia per lo svolgimento di ogni attività effettuata nell'ambiente costruito da parte di tutti i cittadini, indipendentemente dall'età, dal sesso, dalle caratteristiche anatomiche, fisiologiche e senso percettive, nonché dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse, nel rispetto delle vigenti normative in materia.
2. L'obiettivo è l'adeguamento dell'ambiente costruito al fine di garantire l'assenza di limiti all'esercizio dell'attività autonoma dei cittadini, in funzione delle esigenze individuali e delle loro variazioni permanenti o temporanee.

Articolo 197

Norme di riferimento

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:
 - a) per gli edifici, spazi e servizi pubblici: D.P.R. 24.07.1996 n. 503; articolo 82 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
 - b) per gli edifici privati, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata: Legge 09.01.1989 n. 13 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.M. 14.06.1989 n. 236; articoli dal 77 all'81 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
 - c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: articolo 24 della Legge 05.02.1992 n. 104;
 - d) per tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone: Legge Regionale 20.02.1989 n. 6.
2. Il presente regolamento fornisce indicazioni e prescrizioni direttamente discendenti dalle norme di cui al comma 1, al fine di agevolarne l'applicazione.
3. Le norme di cui al comma 1 prevalgono comunque sulle prescrizioni del presente regolamento che risultassero incompatibili con le medesime.

Articolo 198

Definizione di barriera architettonica e localizzativa.

1. Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce la mobilità dei



soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

2. Per barriera localizzativa s'intende ogni ostacolo o impedimento della percezione connessi alla posizione, alla forma o al colore di strutture architettoniche e dei mezzi di trasporto, tali da ostacolare o limitare la vita di relazione delle persone affette da difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, di natura permanente o temporanea dipendente da qualsiasi causa.



Articolo 199

Campo di applicazione.

1. Le norme del presente Capo IV si applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone.
2. In particolare, la disciplina normativa riguarda:
 - a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
 - b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
 - c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;
 - d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
 - e) le strutture e gli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone di competenza regionale;
 - f) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
 - g) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

Sezione II – Disposizioni per il rilascio del titolo edilizio abilitativo

Articolo 200

Titolo edilizio abilitativo

1. Fermo restando quanto previsto dai successivi artt. 201 e 202, le prescrizioni tecniche di cui alla Sezione V del presente Capo IV si applicano ai fini del rilascio del permesso di costruire o quale condizione di efficacia della denuncia di inizio attività per le costruzioni nuove, nonché per le costruzioni esistenti relativamente ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'articolo 5 del presente regolamento.



2. Le prescrizioni di cui agli articoli 209, 211, 212 ad eccezione del comma 1, e 213, si applicano per il rilascio del permesso di costruire o quale condizione di efficacia della denuncia di inizio attività relativamente ad interventi di manutenzione straordinaria che riguardino specificatamente le parti della costruzione, gli elementi e le attrezzature oggetto delle prescrizioni stesse, salvo quanto previsto dal successivo art. 202.

Articolo 201

Alloggi di edilizia residenziale abitativa.

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o quale condizione di efficacia della denuncia di inizio attività per nuovi edifici ad uso residenziale abitativo e per ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, deve essere garantita la visitabilità e l'adattabilità degli alloggi come definite dai successivi commi.
2. Per visitabilità di un alloggio si intende la sua condizione di permettere a persone di ridotta capacità motoria, di accedere alla zona giorno e ad un servizio igienico dell'alloggio stesso, garantendo le prestazioni minime indicate al comma 1, lettera a) del successivo articolo 212.
3. Per adattabilità di un alloggio si intende la sua condizione di poter essere modificato, a costi limitati, allo scopo di permettere ad un disabile circolante con carrozzina di viverci ed esercitarvi tutte le attività e funzioni della vita quotidiana; a tal fine l'esecuzione dei lavori di modifica non deve modificare né la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, garantendo le prestazioni minime indicate al comma 1, lettera b) del successivo articolo 212.
4. L'adattabilità dell'alloggio deve essere dimostrata, in sede richiesta del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività, allegando disegni supplementari che affianchino alle soluzioni-tipo proposte per gli alloggi della costruzione, le soluzioni di variante degli alloggi stessi alle esigenze dei disabili, e pertanto rispondenti alle prestazioni minime di cui al comma precedente.
5. L'adattabilità e la visitabilità degli alloggi devono essere garantite anche ai fini del rilascio permesso di costruire o quale condizione di efficacia della denuncia di inizio attività per ristrutturazioni edilizie di interi edifici o di parti significative degli stessi, secondo le modalità di cui al precedente quarto comma e salvo quanto previsto dal successivo articolo 202.

Articolo 202

Titolo edilizio abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

1. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, il titolo edilizio abilitativo relativo ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 5 del presente regolamento, può essere eccezionalmente e motivatamente



rilasciato in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni delle presenti norme a causa dei vincoli e delle limitazioni di cui al comma precedente.
3. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Articolo 203

Titolo edilizio abilitativo in deroga alle prescrizioni tecniche

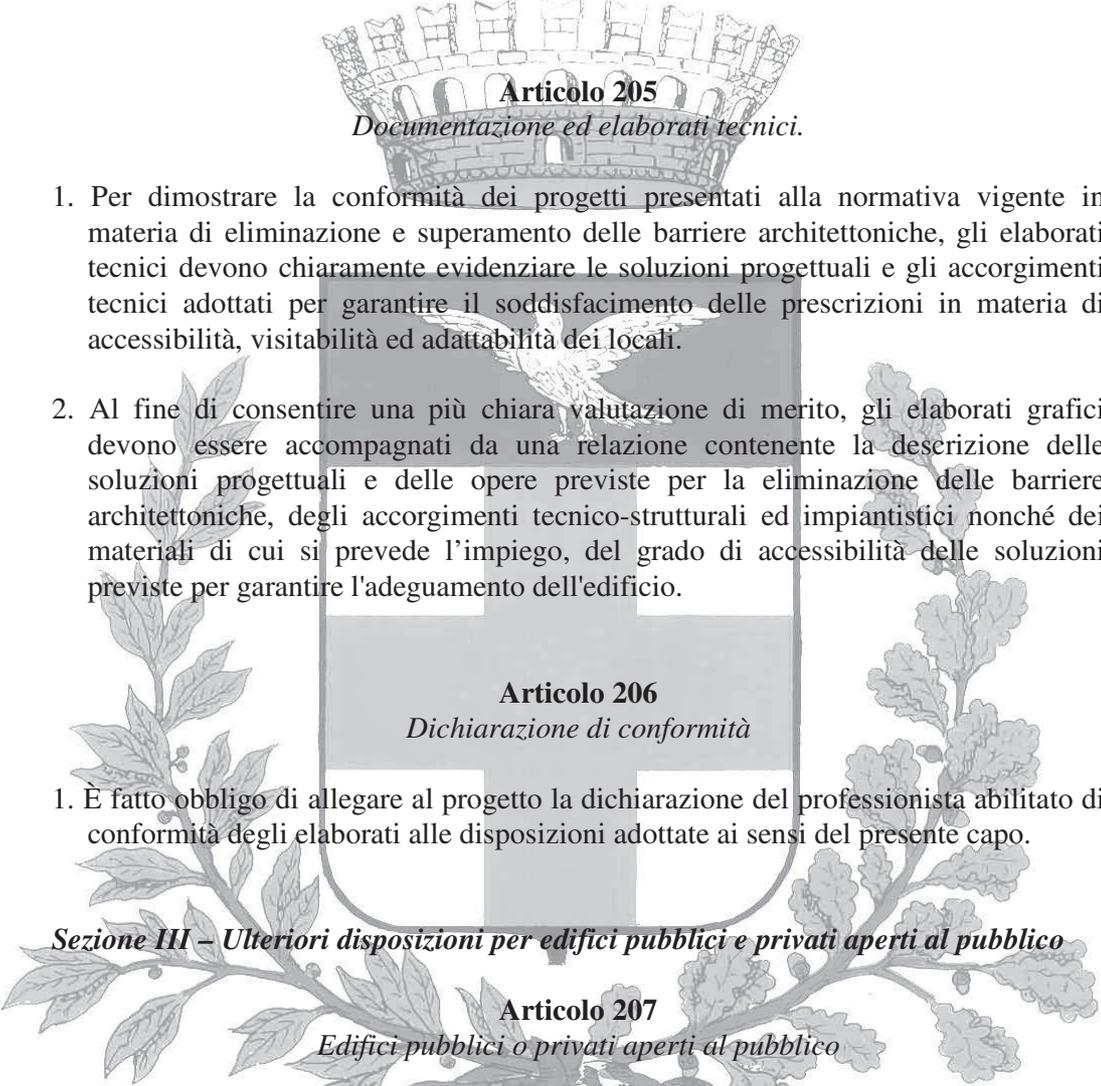
1. Il titolo edilizio abilitativo per interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria può essere motivatamente rilasciato in deroga a quanto previsto nella Sezione V del presente Capo IV, nel caso di:
 - a) esistenza di vincoli stabiliti ai sensi della normativa vigente a tutela dei beni ambientali artistici, archeologici, storici e culturali, che non consentano interventi edilizi coerenti con la finalità delle presenti norme;
 - b) impossibilità tecnica connessa agli elementi statici ed impiantistici degli edifici oggetto dell'intervento.
2. Ferma restando l'applicazione di quanto previsto al comma 6 del successivo articolo 212, il titolo edilizio abilitativo di cui al precedente art. 200 riguardante ambienti di lavoro destinati alla produzione, può essere motivatamente rilasciato in deroga alle prescrizioni di cui alla Sezione V del presente Capo IV, nel caso di:
 - a) impossibilità di inserimento nella specifica lavorazione di portatori di handicap di tipo tale da essere di pregiudizio alla sicurezza propria o dei colleghi o degli impianti;
 - b) presenza di sistemi produttivi con utilizzo di macchinari non adattabili alle esigenze di personale portatore di handicap.
3. Ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo di cui ai commi precedenti l'estensore del progetto è tenuto a motivare, documentare e sottoscrivere sotto la propria responsabilità quanto ivi previsto; il rilascio del titolo edilizio abilitativo può comunque essere subordinato all'adozione di soluzioni tecniche alternative alle prescrizioni di cui alla Sezione V del presente Capo IV idonee a garantire l'uso dell'immobile secondo le finalità delle presenti norme.

Articolo 204

Variazione della destinazione d'uso degli immobili.



1. Ove possa essere assentita, ricorrendone i presupposti di compatibilità con la disciplina urbanistica vigente, la modifica di destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un utilizzo di carattere collettivo, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato all'accertamento del possesso da parte dell'immobile delle caratteristiche previste nella Sezione V del presente Capo IV per gli edifici destinati ad uso collettivo.



Articolo 205

Documentazione ed elaborati tecnici.

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Articolo 206

Dichiarazione di conformità

1. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

Sezione III – Ulteriori disposizioni per edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Articolo 207

Edifici pubblici o privati aperti al pubblico

1. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 31 comma 5 e 34 comma 1 del presente regolamento, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.



2. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.
3. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi (art. 82.7 dpr 380/2001).

Sezione IV – Adeguamento funzionale degli immobili per le esigenze dei disabili.

Articolo 208

Adeguamento funzionale degli immobili per le esigenze dei disabili

1. Fatto salvo l'obbligo di rispetto delle norme di cui al D.Lgs. 42/2004, sono ammessi adeguamenti funzionali degli immobili che comportino ampliamenti volumetrici del patrimonio edilizio esistente, anche se non risulti espressamente disciplinato dal P.R.G., nella misura strettamente necessaria alle esigenze di vita dei disabili che vi risiedono.
2. Gli interessati, per gli interventi di cui al comma 1, devono allegare all'istanza di rilascio del titolo edilizio abilitativo idonea certificazione medica attestante il grado e la natura dell'invalidità. Il Comune valuterà ed eventualmente concorderà con la parte interessata il tipo e le modalità di realizzazione delle strutture più idonee allo scopo, affinché sia possibile, una volta esaurite le finalità, procedere tecnicamente alla rimozione dei manufatti in questione che dovrà essere effettuata a cura e spese della parte interessata. A tal fine dovrà essere altresì prodotto specifico atto d'impegno.

Sezione V – Norme tecniche

Articolo 209

Aree e percorsi pedonali

1. Le aree e percorsi riservati ad uso dei pedoni all'interno della viabilità veicolare, eventualmente anche mediante incroci a più livelli con sottopassi o sovrappassi,



- possono essere su marciapiede, in porticati, in zone verdi e/o in attraversamenti stradali zebraati.
2. Le barriere architettoniche dovute a sottopassi devono essere eliminate salvo non via siano facili percorsi pedonali alternativi.
 3. I percorsi pedonali devono essere prolungati, con le medesime caratteristiche tecniche, fino all'accesso delle costruzioni, all'interno delle relative aree di pertinenza.
 4. Per i percorsi pedonali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) larghezza minima m. 1.50 con tratti, nei luoghi di maggior traffico, aventi almeno una larghezza di m. 1.80.
 - b) in presenza di passaggi obbligati o per restrizioni dei percorsi a causa di lavori in corso, la larghezza potrà essere, per brevi tratti, ridotta a m. 0.90.
 - c) la pendenza trasversale non dovrà superare l'1%.
 - d) la differenza di quota senza ricorso a rampe non dovrà superare i cm 2,5 e dovrà essere arrotondata o smussata.
 5. Per le eventuali rampe di collegamento fra piani orizzontali diversi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) pendenze variabili in funzione della lunghezza e precisamente:
 - per rampe fino a m 0.50 la pendenza massima ammessa è del 12%;
 - per rampe fino a m 2.00 la pendenza massima ammessa è dell'8%;
 - per rampe fino a m 5.00 la pendenza massima ammessa è del 7%;
 - oltre i m 5.00 la pendenza massima ammessa è del 5%.
 - b) qualora a lato della rampa si presenti un dislivello superiore a cm. 20, la rampa dovrà avere un cordolo di almeno 5 cm. di altezza.
 6. Per gli attraversamenti stradali valgono le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali su marciapiede. Per attraversamenti di strade con grande traffico o comunque con più di due corsie per senso di marcia, è opportuno predisporre isole salvagente di almeno m. 1,50 di larghezza che dovranno essere interrotte in corrispondenza alle strisce zebraate. Gli attraversamenti semaforizzati è opportuno che siano dotati di segnalazioni acustiche.
 7. Le pavimentazioni delle aree e dei percorsi pedonali devono essere in materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo (esclusa ad esempio, ghiaia e/o rizzata). Devono possibilmente essere completati con materiali, colorazioni o rilievi diversi atti a consentire la percezione di segnalazioni ed orientamenti per i non vedenti. Non sono ammesse fessure, in griglie od altri manufatti, con larghezza o diametro superiore a cm. 2.

Articolo 210

Parcheggi



1. Nelle aree di sosta a parcheggio, pubblico e privato, deve essere riservato almeno un parcheggio in aderenza alle aree pedonali, al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi.
2. Nei parcheggi con custodia dei veicoli devono essere riservati ai non deambulanti almeno un posto ogni cinquanta posti macchina o frazione.
3. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso dovrà avvenire con un sistema di ascensori o di rampe aventi le stesse caratteristiche previste dalle presenti norme per gli impianti analoghi.
4. I parcheggi per i disabili devono garantire le seguenti prestazioni minime:
 - a) l'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo, deve essere affiancata da uno spazio zebraato con una larghezza minima tale da consentire la rotazione di una carrozzina e, comunque, non inferiore a m. 1,50;
 - b) lo spazio di rotazione, complanare all'area di parcheggio, deve essere sempre raccordata ai percorsi pedonali;
 - c) le aree di parcheggio, di manovra e di raccordo devono avere le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali;
 - d) la localizzazione del parcheggio deve essere evidenziata con segnalazioni su pavimentazione e su palo.

Articolo 211

Costruzioni edilizie: prescrizioni generali

1. Al fine di agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo delle parti comuni devono essere rispettate le norme di cui ai commi seguenti nelle costruzioni e strutture indicate nell'art. 199, alle lettere:
 - a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
 - b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
 - c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;
 - e) le strutture e gli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone di competenza regionale;
 - f) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni.

2. Accessi

Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime;



- a) gli accessi devono avere una luce netta minima di m. 1,50;
- b) zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a m. 1,50 ed essere protette dagli agenti atmosferici;
- c) il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso;
- d) eventuali differenze di quota non devono superare i cm. 2,50 ed essere arrotondati. In caso contrario devono essere raccordati con rampe conformi a quanto previsto dal presente regolamento.

3. Percorsi interni orizzontali: Piattaforme di distribuzione - Corridoi - Passaggi

Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo con percorsi orizzontali.

Piattaforme, corridoi e passaggi devono garantire le seguenti prestazioni minime:

- a) il lato minore delle piattaforme di distribuzione e la larghezza minima dei corridoi e/o passaggi deve sempre consentire spazi di manovra e dirottazione di una carrozzina e comunque non essere mai inferiore a m. 1,50;
- b) la rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata incidentalmente uscendo dagli ascensori;
- c) ogni piattaforma di distribuzione dell'edilizia pubblica deve essere dotata di tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili.

4. Percorsi interni verticali: Scale - Rampe - Ascensori - Impianti speciali

a) Scale:

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e se questo non è possibile si deve mediare con ripiani o rampe di adeguato sviluppo.

La pendenza deve essere costante e le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini.

La larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo il suo asse longitudinale.

I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucciolevole minima di cm. 30 ed una alzata massima di cm. 16, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati.

Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di m. 0,90. Il corrimano appoggiato al parapetto deve essere senza soluzione di continuità passando da una rampa alla successiva; per le rampe di larghezza superiore a m. 1,80 ci deve essere un corrimano sui due lati; il corrimano appoggiato alle pareti deve essere prolungato di m. 0,30 oltre il primo e l'ultimo gradino. In caso di utenza predominante di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata all'età degli utenti.

Eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima pari a m. 1,00.



b) Rampe:

L'integrazione dei collegamenti verticali interni può essere attuata con eventuali rampe e/o ripiani. Rampe e ripiani interni devono rispettare le caratteristiche richieste per le rampe facenti parte di percorsi pedonali esterni.

Ogni mt. 10 di lunghezza od in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima pari a m. 1,50 al netto dell'ingombro di apertura di eventuali porte.

Deve essere dotata di corrimano a m. 0,90 di altezza e di cordoni laterali di protezione.

c) Ascensori:

Per garantire il servizio a tutti i locali, il numero e le caratteristiche degli ascensori dovranno essere proporzionati alle destinazioni dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento, di attesa ed al numero delle fermate.

Le indicazioni ai piani ed all'interno dell'ascensore dovranno essere percettibili con suono e tattilmente sulle botoniere interne ed esterne; nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme deve essere posto un citofono; botoniere, campanello d'allarme e citofono dovranno essere posti ad una altezza compresa fra i m. 0,80 ed i m. 1,20.

In tutti gli edifici di cui alle lett. a), c), e), f) dell'art. 199 con più di un piano fuori terra deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- una lunghezza di m. 1,50 ed una larghezza di m. 1,37;
- avere una porta a scorrimento laterale con luce netta minima di cm. 90.

Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime.

- lunghezza m. 1,30 e larghezza m. 0,90;
- porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con luce netta di cm. 85.

d) Pedane elevatrici - Piattaforme mobili:

Negli interventi su edifici esistenti con meno di tre piani fuori terra sono consentiti, in via subordinata ad ascensori e rampe, impianti alternativi servo-assistiti per il trasporto verticale di persone quali, ad esempio, pedane e piattaforme mobili.

Tali impianti speciali dovranno avere spazi di accesso e dimensioni tali da garantire l'utilizzo da parte di persone in carrozzella e, se esterni, dovranno essere protetti dagli agenti atmosferici.

5. Locali igienici:

In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle ad uso residenziale abitativo, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità fisiche, almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, e garantire le seguenti prestazioni minime:

- porte apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35 × 1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte;



- spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla tazza del gabinetto, se presente, alla doccia od alla eventuale vasca da bagno;
- dotazione degli opportuni corrimani orizzontali e verticali realizzati con tubo di acciaio e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza del gabinetto.

6. Pavimenti:

I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:

- essere antiscivolo e pertanto realizzati con idonei materiali che ne garantiscano anche la perfetta planarità e continuità;
- non presentare variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati o guide in risalto.

7. Infissi: Porte - Finestre - Parapetti:

Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche; devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzina, tenendo conto a tal fine che le dimensioni medie di una carrozzina sono cm. 75 di larghezza e cm. 110 di lunghezza; devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di rottura.

Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:

- sistemi di apertura e di chiusura di infissi che prendano in considerazione tutte le soluzioni che, posti ad altezza di m. 0,90 nelle porte e di m. 1,20 nelle finestre, ne facilitino la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o impedito capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio; è da preferire l'uso di maniglie a leva;
- modalità esecutive per finestre e parapetti di balconi tali da consentire la visuale tra interno ed esterno anche ai non deambulanti in carrozzina.

8. Attrezzature di uso comune: Apparecchi elettrici - Cassette per la corrispondenza

Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente ad una altezza di m. 1,20 dal pavimento.

Le prese di corrente dovranno essere poste ad un'altezza minima di m. 0,45.

Piastre e pulsanti devono risultare facilmente individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire l'immediata percezione visiva ed acustica.

In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne almeno una di cui l'accessorio più alto si trovi tra i m. 0,90 ed i m. 1,20 di altezza.



Articolo 212

Costruzioni edilizie: prescrizioni specifiche

1. Edilizia abitativa: Alloggio

Gli alloggi degli edifici di uso residenziale abitativo di cui all'art. 199, comma 2, lett. b), devono sempre garantire la visitabilità e l'adattabilità, secondo le disposizioni di cui all'art. 201 ed in particolare:

a) Visitabilità:

Per garantire la visitabilità di un alloggio alle persone disabili è necessario siano rispettate le seguenti minime prestazioni:

- le porte di ingresso alle unità abitative devono permettere il passaggio di una carrozzina e comunque avere una larghezza non inferiore a m. 0,90;
- le porte interne di accesso alla zona a giorno e ad un servizio igienico devono avere una dimensione non inferiore a m. 0,80.

b) Adattabilità

Gli alloggi si dicono adattabili quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano né la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo le seguenti minime prestazioni:

corridoi: larghezza non inferiore a m. 1,20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso;

cucina: larghezza di passaggio interno di m. 1,50 oppure spazio libero interno di almeno m. 1,35 x 1,50 tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di aperture delle porte;

bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35 x 1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte; porte apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli; spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed alla tazza del gabinetto;

camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di m. 0,90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza e di m. 1,10 ai piedi del letto stesso.

2. Edilizia sociale:

Gli edifici e/o gli ambienti destinati a strutture sociali quali, ad esempio, strutture scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, dovranno essere tali da assicurare la loro utilizzazione anche da parte di utenti a ridotte o impedito capacità fisiche.

L'arredamento e le attrezzature necessarie per assicurare lo svolgimento delle rispettive specifiche attività dovranno avere caratteristiche prestazionali per ogni caso di invalidità.



Per gli alloggi pubblici destinati a comunità devono essere osservati anche gli standard previsti dalle normative e dai piani regionali di settore.

3. Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nei luoghi per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici di interesse sociale, almeno una zona deve essere utilizzabile anche da persone a ridotte o impedito capacità fisiche e tale zona deve garantire le seguenti prestazioni minime:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di stalli liberi riservati per le persone utilizzando sedie a rotelle in un numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti;
- gli stalli liberi riservati alle persone con difficoltà di deambulazione devono essere di facile accesso, ricavati tra le file dei posti e lo stallo, su pavimento orizzontale, devono avere dimensioni da garantire la manovra e lo stanziamento di una carrozzina;
- nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi successivi, deve essere prevista, se realizzati, l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina.

4. Locali pubblici:

All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite le seguenti prestazioni minime:

- all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati ecc. i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su carrozzina.

5. Stazioni

Per i trasporti pubblici di persone di competenza regionale deve sempre essere assicurata la possibilità, alle persone con difficoltà di deambulazione, di accedere in piano alle stazioni e/o ai mezzi di trasporto ricorrendo, se necessario, a rialzo di marciapiedi, passerelle, rampe fisse o mobili od altri idonei mezzi di elevazione per lo spostamento verticale di persone.

Le stazioni devono essere dotate di mezzi audiovisivi che facilitino l'utilizzo dei mezzi di trasporto anche da parte di utenti con difficoltà dell'udito e della vista.

Nelle stazioni tutti i servizi per i viaggiatori dovranno essere resi accessibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.



6. Mense e servizi dei luoghi di lavoro pubblici e privati

Mense, spogliatoi e gli altri servizi dei luoghi di lavoro dovranno essere resi accessibili anche agli addetti con ridotte o impedito capacità fisiche.

Articolo 213

Attrezzature pubbliche

1. Al fine di consentire che le attrezzature pubbliche quali telefoni, cassette postali pubbliche, rivendite automatiche, sportelli bancomat, ecc., possano essere utilizzate anche da persone a ridotta o impedita capacità fisica, dovranno essere adottati i seguenti criteri:
 - gli impianti dovranno essere dislocati secondo le esigenze prioritarie che saranno segnalate da parte del Comune e comunque in modo razionale sul territorio al fine di non lasciare zone sprovviste;
 - nei posti pubblici almeno uno di ciascuno degli apparecchi presenti deve essere posto in modo raggiungibile tramite percorso orizzontale ed in modo che gli accessori necessari per l'utilizzo dell'apparecchio si trovino ad una altezza compresa fra m. 0,80 ed m. 1,20.

Articolo 214

Prescrizioni per le aree a verde attrezzato

1. Per "aree verdi" si intendono sia i giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini, che i parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici, ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura.
2. Per garantire l'accesso a queste aree anche a persone con ridotte o impedito capacità fisiche, si devono prevedere:
 - posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
 - ingressi accessibili, con dissuasori che inibiscano però l'ingresso ai motocicli;
 - percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
 - aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
 - servizi igienici accessibili;
 - punti informativi che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi;
 - elementi di arredo fruibili da tutti.
3. I percorsi nelle aree di cui al comma 1 devono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:



- a) facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione deve essere compatta e non devono essere presenti ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - b) moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione deve essere compatta e possono essere presenti alcuni ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - c) accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze tra l'8% e il 12%. La superficie della pavimentazione deve essere compatta e devono comunque essere presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento.
4. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.
L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e deve avere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.
5. I giochi per i bambini devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e le relative aree devono avere i requisiti di accessibilità (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordate tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; pavimentazioni solide e antisdrucciolevoli; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.).
6. In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività. I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.
7. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve



essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

Articolo 215

Simbolo di accessibilità.

1. Gli spazi, le strutture, i mezzi di trasporto e gli edifici pubblici e di uso pubblico, in quanto adeguati alle presenti norme, devono recare in posizione agevolmente visibile il simbolo di accessibilità previsto dall'art. 2 del D.P.R. 24.07.1996 n. 503 in relazione ai servizi e alle attrezzature accessibili e l'indicazione del percorso per accedervi.

CAPO V

Norme per il risparmio energetico ed idrico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti

Sezione I – Norme e requisiti per il risparmio energetico

Articolo 216

Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente Capo V si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi edilizi o impiantistici su qualsiasi tipo di costruzione esistente, comprese le manutenzioni straordinarie, con esclusione delle manutenzioni ordinarie.
2. Restano invariate le norme sulle distanze minime tra gli edifici.
3. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

Articolo 217

Certificazione energetica degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione, quelli oggetto di ristrutturazione globale e quelli ampliati in misura superiore al 20%, devono essere dotati, al termine della costruzione ed a cura del costruttore, di un attestato di Certificazione Energetica ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1, del medesimo d.lgs. 192/2005.



Articolo 218

Miglioramento termico degli edifici

1. Gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e gli edifici e gli impianti ristrutturati devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

2. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti degli edifici, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore al 25 % del limite massimo fissato dal Decreto Interministeriale 30 luglio 1986.

3. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti degli edifici, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti seguenti valori massimi di trasmittanza U:

- strutture verticali opache esterne 0,35 W/m²K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m²K
- basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,50 W/m²K
- basamenti su pilotis: 0,35 W/m²K
- pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: 0,70 W/m²K

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura.

Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle parti esterne.

4. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K). Se la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.), la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

5. Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti



aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

6. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

7. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente.

Le serre, sia nelle nuove costruzioni e sia negli edifici esistenti, per essere consentite devono rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- a) devono essere approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio, anche in zone non sottoposte a vincolo paesaggistico;
- b) deve essere dimostrata, mediante calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) devono essere integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) devono avere una profondità non superiore a mt. 1,00 e devono essere dotate di accesso, ai soli fini delle manutenzioni, dall'esterno o da uno spazio comune;
- e) devono essere separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con l'ambiente medesimo;
- f) i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto aerante;
- g) devono essere dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- h) il progetto di cui alla lettera b) deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- i) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

8. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura, sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici.



9. E' altresì escluso dal computo dei volumi l'incremento volumetrico prodotto dagli aumenti di spessore di tamponamenti perimetrali e di muri perimetrali portanti, nonché di tamponamenti orizzontali e di solai, nelle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, in tutti gli edifici residenziali, se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, con i seguenti limiti:

- per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi.

Non è inoltre considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.

Alle istanze per l'ottenimento del permesso di costruire o alle denunce di inizio attività di coloro che intendono avvalersi delle norme di cui sopra deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari in scala adeguata, che costituiscono parte integrante del progetto.

10. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie, corridoi ecc.) devono essere disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest, mentre a Est devono essere minori e a Nord devono essere ridotte al minimo indispensabile.

Articolo 219

Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Al fine di limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, oltre che di ridurre i consumi di energia, per gli edifici di proprietà privata qualunque sia la loro destinazione d'uso e per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve essere verificata in via prioritaria la possibilità di fare ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

2. Negli edifici di nuova costruzione, sia pubblici che privati, ed in quelli oggetto di ristrutturazione globale o di sostituzione dell'impianto termico, è obbligatorio



soddisfare non meno del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria con ricorso a fonti energetiche rinnovabili e non meno del 20% nel centro storico.

3. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6.

In funzione della superficie dell'abitazione, i fabbisogni termici per la produzione di acqua calda, secondo tale Raccomandazione, sono:

<i>Superficie lorda dell'abitazione (m²)</i>	<i>Fabbisogno specifico (MJ/m² giorno)</i>
$S < 50 \text{ m}^2$	0,314
$50 \leq S < 120 \text{ m}^2$	0,262
$120 \leq S < 200 \text{ m}^2$	0,21
$S \geq 200 \text{ m}^2$	0,157

4. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest.

Fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, nonché quanto previsto dall'art. 126 del presente regolamento, in tutte le altre zone devono essere adottate le seguenti indicazioni:

- gli impianti devono essere installati in adiacenza alla copertura inclinata o integrati in essa. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

5. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e quale condizione di efficacia della Denuncia di Inizio Attività deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa..

6. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

Articolo 220

Sistemi di produzione, di termoregolazione e contabilizzazione del calore

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:



<i>Rendimento a potenza nominale</i>		<i>Rendimento a carico parziale</i>	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gossolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

<i>Rendimento a potenza nominale</i>		<i>Rendimento a carico parziale</i>	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

2. Negli edifici di nuova costruzione con più di sei unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
3. E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc..) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianto di riscaldamento. Per gli edifici esistenti si applica nei seguenti casi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che prevede la sostituzione dei terminali scaldanti;
 - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.
4. Negli edifici e negli impianti di nuova costruzione e negli edifici e negli impianti ristrutturati, per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
5. Negli edifici nuovi e in quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Articolo 221
Efficienza degli impianti elettrici



1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondarie, per attività comuni e simili e nelle pertinenze, devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
2. E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
 - ⇒ per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
 - ⇒ per gli edifici del terziario e pubblici: installazione obbligatoria di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc..).

Articolo 222

Inquinamento luminoso

1. E' obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali, pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili-pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
2. Gli impianti di illuminazione delle aree esterne dovranno comunque rispettare le norme di cui alle ll.rr. 17/2000 e 38/2004, nonché quelle del P.R.I.C. (Piano Regolatore Comunale dell'Illuminazione).

Articolo 223

Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Sezione II – Contenimento dei consumi idrici

Articolo 224



Reti di distribuzione dell'acqua per uso idrosanitario

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. La temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
2. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.
Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime.
Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
3. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tenere presenti le seguenti disposizioni;
 - devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiani) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiani, galleria e/o tubo filtrante);
 - devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
 - devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali;
 - deve essere osservata la disciplina di cui al Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 2 "disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c), della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26", pubblicato sul B.U.R.L. del 28/03/2006 – 1° Suppl. Ordinario al n. 13.
4. In tutti gli edifici per lo smaltimento delle acque reflue devono essere rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia, oltre allo



specifico regolamento dell'Ente gestore del servizio di fognatura pubblica (CAP Gestione s.p.a.), oltre a quanto previsto nell'art. 157 del presente regolamento.

Articolo 225

Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, il collegamento a reti duali ove disponibili, nonché il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento Regionale 24/03/2006 n. 2, già citato al comma 3 del precedente art. 224.
2. Tale obbligo riguarda tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sussiste solo nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del Permesso di Costruire o l'emissione di ordine motivato di non esecuzione lavori in caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

Articolo 226

Dispositivi per regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Tale obbligo riguarda tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sussiste solo nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. L'obbligo si intende soddisfatto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Articolo 227

Alimentazione cassette di scarico con acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliata l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
2. La disposizione riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.



3. Per le nuove costruzioni il requisito è soddisfatto se:
- i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;
 - sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne;
 - sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:

- il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio);
- si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Articolo 228

Utilizzo delle acque meteoriche

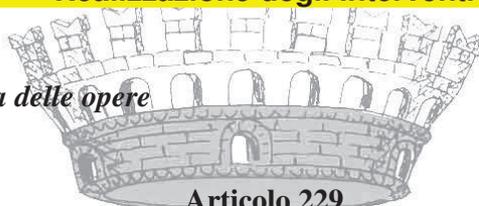
- Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto ed altri usi analoghi.
- Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- Tutti gli edifici di nuova costruzione con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc. per ogni 30 mq. di superficie lorda complessiva delle stesse e comunque calcolata in funzione dei seguenti parametri:
 - consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
 - volume di pioggia captabile all'anno, determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.
- La cisterna deve essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.



5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

CAPO VI Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere



Articolo 229

Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 230

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni interessanti aree confinanti con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti o in itinere, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo idoneo verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice. Tale verbale deve essere trasmesso



all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori.

5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Articolo 231 *Inizio dei lavori*

1. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
2. Il titolare dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori.
La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
 - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
 - le generalità, la residenza e il codice fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
 - le generalità del Responsabile del cantiere.
3. Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata:
 - ⇒ la ricevuta del versamento del contributo relativo al costo di costruzione, se dovuto, ovvero del versamento della prima rata e la garanzia bancaria o assicurativa per le altre rate dovute;
 - ⇒ la dichiarazione sull'organico medio annuo e dichiarazione unica di regolarità contributiva (D.U.R.C.), ai sensi dell'art. 3, comma 8, lettere b) – b-bis) e b-ter) del D.Lgs. 494/96 e s.m.i, relativamente all'impresa o alle imprese esecutrici;
 - ⇒ la documentazione, in duplice copia, relativa al consumo energetico (Legge 10/1991);
 - ⇒ la denuncia prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 relativa alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (secondo la definizione di cui all'art. 53 del medesimo D.P.R. 380/2001), ove previste;



4. La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
5. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile o le sole opere di scavo.
6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.



Articolo 232

Disciplina del cantiere

1. Fermo restando che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n.494 e s.m.i., a quelle del D.Lgs. 626/94 e s.m.i. ed alle disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al D.Lgs. 163/2006, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.
3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene.
5. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a



disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

6. Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

7. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

9. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

10. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni di m. 0,75 di altezza e di m. 1,50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori, del Responsabile del cantiere e dei Coordinatori per la Sicurezza. Deve inoltre essere affissa in maniera visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.Lgs. 494/1996. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

11. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni amministrative applicabili, procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Articolo 233

Recinzioni di cantiere e opere provvisionali

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve



isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere ed alla posa di strutture provvisionali di cantiere si considera compresa nel provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
7. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, ovvero il titolare o legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori, qualora le opere di predisposizione del cantiere comportino l'occupazione temporanea di spazi pubblici, deve preventivamente ottenere l'apposita autorizzazione da parte della competente struttura comunale.
8. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
9. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
10. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
11. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie o altro mezzo idoneo ad



impedire la diffusione delle polveri e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

12. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi ed i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle competenti Autorità. Ogni macchinario impiegato nei cantieri deve comunque rispondere alle norme di legge vigenti in materia.
13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisorie e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.
14. In caso di inosservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei provvedimenti sanzionatori conseguenti e può ordinare l'esecuzione degli interventi ritenuti più opportuni, ferma restando la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Articolo 234

Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del relativo sottosuolo.
2. Prima di dare inizio a lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o comunque di luoghi che versano in gravi situazioni sotto l'aspetto igienico-sanitario, devono essere preceduti da adeguati interventi di risanamento.

Articolo 235

Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione,



allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

Articolo 236

Disposizioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possono avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

2. *Aperture di accesso alla copertura:*

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza > 0,70 metri e altezza > 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - * superficie > 0,50 mq.;
 - * se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere > 0,70 mt.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - * se a sezione circolare il diametro deve essere > 0,80 m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

3. *Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati:*

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (esempio: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel



fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (esempio ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

4. *Accesso sulle coperture di edifici industriali, artigianali, commerciali, agricoli:*

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (esempio ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc);
- b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

5. *Dispositivi di ancoraggio:*

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

- a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

6. *Evidenziazione delle soluzioni adottate*



Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività.

7. *Attestazione di conformità dell'installazione di sicurezza:*

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la dichiarazione di rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

8. *Edifici con estese superfici finestrate:*

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

9. *Informazioni sulle installazioni di sicurezza:*

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (esempio cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto previsto dalle specifiche norme.

10. *Fascicolo dell'opera:*

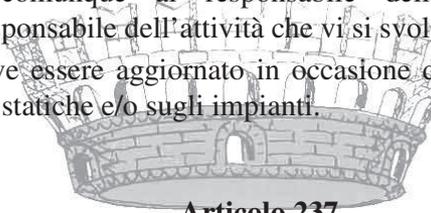
Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.



Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

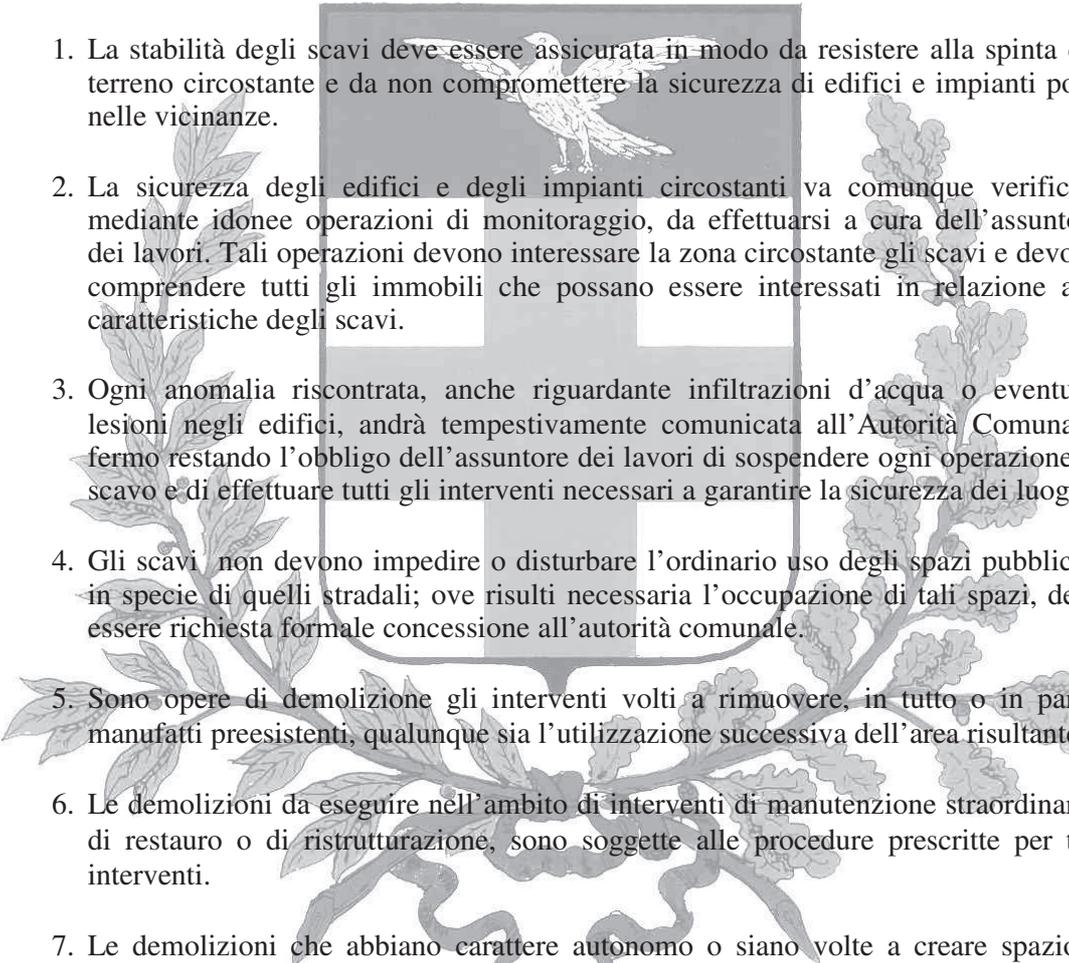
Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile dell'attività che vi si svolge, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.



Articolo 237

Scavi e demolizioni

- 
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. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio, da effettuarsi a cura dell'assuntore dei lavori. Tali operazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
 3. Ogni anomalia riscontrata, anche riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
 4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
 5. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
 6. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
 7. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.
 8. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività per le demolizioni è subordinato:



- a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
9. La richiesta del permesso alla demolizione o la denuncia di inizio attività dovrà obbligatoriamente specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
10. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.lgs. 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
11. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
12. Nelle operazioni di trasporto dei materiali provenienti da scavi e/o demolizioni deve essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico. In caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso su aree pubbliche, l'esecutore dei lavori dovrà a sua cura e spese provvedere immediatamente alla relativa pulizia, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ordinare l'adozione di eventuali accorgimenti tecnici atti ad evitare tali inconvenienti.
13. Nei casi in cui le operazioni di trasporto di materiali siano in numero rilevante o comportino comunque pregiudizio alle condizioni di sicurezza del traffico, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione degli stessi.
14. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

Articolo 238

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera, prima dell'inizio dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.



2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 239

Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 240

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
3. Il termine temporale per la conclusione dei lavori, per qualsiasi intervento, non può essere superiore a tre anni, a decorrere:
 - a) per gli interventi eseguiti in base a permesso di costruire: dalla data di inizio lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo;
 - b) per gli interventi eseguiti con denuncia di inizio attività: dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia.
4. Il termine di cui al precedente comma può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo, ovvero esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
5. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia deve comunicare per iscritto, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione dei lavori, la data di ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere controfirmata dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.



8. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, la realizzazione della parte di intervento non ultimata è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire o alla presentazione di una nuova denuncia di inizio attività.

9. Alla comunicazione di ultimazione lavori deve essere allegata:

- ⇒ ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001;
- ⇒ asseverazione, a firma del direttore dei lavori, di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione di cui all'art. 28, comma 1, della Legge 10/1991. In assenza di tale asseverazione la comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192. Il Direttore dei Lavori che non presenta tale documento è punito con la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15, c. 3, del medesimo D.Lgs. 192/2005;
- ⇒ attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, redatto ed asseverato da professionista qualificato. In assenza di tale documentazione la comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192. Il Direttore dei Lavori che non presenta tale documento è punito con la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15, c. 3, del medesimo D.Lgs. 192/2005

Articolo 241 *Manomissione del suolo pubblico*

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dal Comune.

2. Chiunque, soggetti Privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.

L'istanza, redatta in carta legale, deve contenere:

- le generalità, la residenza e il codice fiscale del richiedente, ovvero, in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
- l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento;

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- planimetria catastale in scala 1:1000 con individuazione dell'area d'intervento;
- planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi,



materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.

3. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi in relazione all'entità dei lavori da eseguire, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella autorizzazione stessa e della congrua realizzazione degli interventi di ripristino del suolo pubblico.

4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del committente e dell'esecutore dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente.

In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento.

Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.

5. Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta.

Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuato sopralluogo da parte della competente struttura comunale, alla presenza del soggetto titolare dell'Autorizzazione o di suo delegato, al fine di verificare la regolarità e la correttezza dei lavori di ripristino effettuati.

In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro il termine che verrà prescritto, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà alla escussione della garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.

In caso di esito positivo della verifica, il Titolare dell'Autorizzazione dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data dell'effettuazione della visita ispettiva. La cauzione prestata a garanzia verrà restituita, previo richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale.

6. Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.



7. Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto dell'autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.
8. I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.
Dovrà essere cura del soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli.
9. Nel caso in cui la manomissione del suolo pubblico dovesse riguardare attraversamenti di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine alla differimento degli interventi. Per interventi interessanti strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo".
10. I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al Soggetto titolare dell'Autorizzazione.
11. Il soggetto titolare dell'Autorizzazione e la ditta esecutrice dei lavori sono unici responsabili in ordine a danni di qualsiasi natura, relativi a fatti dolosi o colposi, che possano derivare a persone o cose, sia durante l'esecuzione dei lavori che dopo l'ultimazione degli stessi. Tali soggetti sono, in particolare, responsabili di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

CAPO VII

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Articolo 242

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione



grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si farà riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 243

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento, in scala idonea alla sua lettura, ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;



- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
- 4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
- 5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.
- 6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
- 7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
- 8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
- 9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Articolo 244

Documentazione tecnica

- 1. Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
- 2. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti,



ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati agli articoli 242 e 243 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento stesso, nonché con inserito e/o campito l'immobile oggetto di intervento;
- c) planimetria generale, orientata e aggiornata, comprendente una zona di almeno 100 metri circostante l'immobile oggetto d'intervento, in scala 1:500 o 1:1000, con indicati gli spazi pubblici esistenti (strade ecc.), tutti gli edifici esistenti, gli allineamenti, le destinazioni ed eventuali aree/immobili vincolati;
- d) rilievo topografico quotato del lotto, in scala non minore di 1:500, con indicate le opere in progetto, le sagome delle costruzioni eventualmente esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con le relative destinazioni d'uso, altezze, distacchi dai confini e dagli edifici confinanti, alberature esistenti, essenze, opere di urbanizzazione primaria esistenti, allacciamenti ai pubblici servizi e accessi. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, gli indici di P.R.G. e di progetto, nonché la loro verifica, inclusa quella relativa ai parcheggi.
- e) rilievo fotografico a colori per tutti i tipi di intervento (degli immobili esistenti e/o del contesto);
- f) per interventi di ristrutturazione, riedificazione, sopraelevazione o ampliamento: rilievo quotato in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dell'immobile oggetto d'intervento con piante, destinazioni d'uso, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- g) tavole grafiche di progetto quotate, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con:
 - 1) piante di tutti i piani e della copertura, con indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, nonché le canne fumarie, gli esalatori ecc.; piante delle aree coperte e scoperte con relativa destinazione e delle aree a parcheggio;
 - 2) prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui e con indicazione dell'altezza dell'edificio misurata in conformità alle norme di P.R.G.;
 - 3) sezioni significative (almeno due), di cui una sul vano scala, ove esistente, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture, con indicazione degli aggetti, degli sporti e dell'altezza totale dell'edificio misurata in conformità alle norme di P.R.G.;
 - 4) profili longitudinali e trasversali del terreno con indicazione delle quote attuali e di progetto e con evidenziati gli sbancamenti ed i riporti



- rispettivamente con colore giallo e rosso, in caso di alterazione della esistente quota di campagna;
- 5) particolari costruttivi della facciata in scala 1:20 con indicati gli elementi architettonici, i materiali, le finiture (cornici, zoccolature, serramenti, canali ecc.) ed i colori prescelti per le parti esterne allegando campioni;
- h) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi su edifici esistenti, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- i) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- j) planimetria in scala adeguata con indicazione delle sistemazioni esterne e delle eventuali aree a parcheggio;
- k) planimetria in scala adeguata con indicazione quotata degli accessi (carrai e pedonali) esistenti e/o in progetto, con indicazione della distanza dagli accessi di terzi più prossimi;
- l) progetto della recinzione (se prevista);
- m) progetto della rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche, con calcolo delle portate e conseguente dimensionamento dei condotti, con indicazione dei pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette d'ispezione ecc., nonché con i particolari dell'allacciamento al collettore comunale (sezione quotata ecc.);
- n) elaborato grafico (pianta e sezioni) dimostranti il requisito della fruibilità o progetto di adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/89, D.M. 236/89 e L.R. 6/89;
- o) progetto degli impianti ai sensi della Legge 46/90 e D.P.R. 447/91 o dichiarazione sostitutiva con la quale il progettista attesti che non sussiste per l'intervento in oggetto l'obbligo di progettazione degli impianti;
- p) per interventi che prevedono impianti di illuminazione esterna: progetto illuminotecnico, redatto da figura professionale abilitata, secondo quanto previsto dal Piano Comunale dell'Illuminazione e dalle Leggi Regionali n. 17/2000 e n. 38/2004;
- q) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
3. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività per interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli già indicati agli articoli 242 e 243 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:



- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con campitura dell'immobile oggetto d'intervento;
 - b) estratto della mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con campitura dell'immobile oggetto d'intervento;
 - c) rilievo quotato in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dell'immobile oggetto d'intervento con piante di ogni piano e della copertura, destinazioni d'uso, prospetti di ogni fronte, sezioni significative, altezze ed eventuali particolari tipologici;
 - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante di ogni piano e della copertura, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - f) elaborato grafico (pianta e sezioni) dimostranti il requisito della fruibilità o progetto di adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/89, D.M. 236/89 e L.R. 6/89 e ove richiesto da tali norme;
 - g) progetto degli impianti ai sensi della Legge 46/90 e D.P.R. 447/91 o dichiarazione sostitutiva con la quale il progettista attesti che non sussiste per l'intervento in oggetto l'obbligo di progettazione degli impianti;
 - h) per interventi che prevedono impianti di illuminazione esterna: progetto illuminotecnico, redatto da figura professionale abilitata, secondo quanto previsto dal Piano Comunale dell'Illuminazione e dalle Leggi Regionali n. 17/2000 e n. 38/2004;
 - i) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - j) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Le richieste di cui al comma 1 devono altresì essere corredate dalla seguente documentazione:
- a) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (D.P.R. 445/2000);



- b) delega originale rilasciata dal proprietario dell'area/immobile, se il richiedente è persona diversa;
- c) relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato, che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- d) relazione geologica e geotecnica (ove prescritto ai sensi del D.M. 11/03/1988) ovvero, in alternativa e se consentito dalle vigenti disposizioni di legge, relazione contenente le informazioni di cui all'Art. A2, ultimo comma, all'Art. C3, ultimo comma, e all'Art. C4.1, ultimo comma, del D.M. 11/03/1988;
- e) relazione Tecnica di Staticità per interventi su edifici esistenti;
- f) documentazione di previsione di impatto acustico a firma di tecnico abilitato, relativamente agli interventi ricompresi tra quelli di cui all'art. 8, commi 3 e 4, della Legge 26/10/1995 n. 447;
- g) relativamente ai progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi: documentazione relativa all'esame paesistico del progetto, ovvero Relazione Paesistica (ex art. 29.3 P.T.P.R.) nel caso in cui da tale documentazione emerga che l'impatto paesistico del progetto supera la soglia di rilevanza paesistica secondo le valutazioni che il progettista è tenuto ad effettuare, ai sensi dell'art. 25 del P.T.P.R., con le modalità indicate nelle linee guida di cui alla D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11045 (ferma restando la facoltà di verifica della Amministrazione competente);
- h) dichiarazione a firma del richiedente, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, di impegno all'obbligo di rispetto di tutti i vincoli previsti per l'area edificanda dal P.R.G. ed impegno a presentare, prima del rilascio del permesso di costruire, una impegnativa volumetrica (atto unilaterale di asservimento dell'area) che dovrà essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio del certificato di agibilità;
- i) informazioni sul tipo di generatore di calore che verrà installato;
- j) eventuale richiesta di deroga al Regolamento Locale d'Igiene;
- k) in caso di interventi su immobili sottoposti a vincolo:
 - copia dell'autorizzazione rilasciata dal Soprintendente ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, per interventi su immobili sottoposti a vincolo storico-artistico;
 - copia dell'autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti ai sensi dell'art. 146 o 159 del D.Lgs. 42/2004 per interventi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico; ovvero, nel caso in cui l'autorizzazione sia di competenza del Comune, ulteriori tre copie del progetto e relativa istanza affinché il Servizio Edilizia Privata del Comune acquisisca direttamente l'autorizzazione medesima;
- l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero dichiarazione del progettista che non sono previste attività soggette a certificato di prevenzione incendi;
- m) parere dell'A.S.L., ovvero, per progetti di edilizia residenziale, certificazione sottoscritta dal richiedente e dal progettista attestante la conformità alle norme



- igienico-sanitarie in vigore, ovvero ulteriore copia del progetto e relativa istanza affinché il Servizio Edilizia Privata del Comune acquisisca direttamente tale parere;
- n) impegno a presentare, prima dell'inizio dei lavori, relativamente all'impresa esecutrice, la dichiarazione sull'organico medio annuo e la dichiarazione unica di regolarità contributiva ai sensi dell'art. 3, comma 8, lettere b) – b-bis) e b-ter) del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.;
 - o) impegno a presentare prima dell'inizio dei lavori la documentazione in duplice copia relativa al contenimento del consumo energetico (L. 10/91);
 - p) dichiarazione del professionista abilitato di conformità del progetto alla normativa per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 77.4 D.P.R. 380/2001);
 - q) dichiarazione che l'intervento rientra o non rientra nell'obbligo di nomina del Coordinatore per la sicurezza, nonché che rientra o non rientra nell'obbligo della notifica preliminare all'A.S.L. e alla Direzione Provinciale del Lavoro (ai sensi del D.Lgs. 494/1996 e s.m.i.);
 - r) calcolo del contributo concessorio (ove dovuto), firmato da un progettista abilitato e controfirmato dal richiedente, allegando tab. ex D.M. 10.05.1977 per nuove costruzioni/ampliamenti ovvero computo metrico estimativo per interventi di ristrutturazione;
 - s) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - t) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - u) modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per ampliamenti e nuove costruzioni);

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Articolo 245

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia significativa deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;



- d) caratteri dell'intervento edilizio:
- d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
- f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi;
 - f.7) ogni altra informazione eventualmente imposta per la specifica attività da norme o regolamenti o circolari dei competenti enti.

Titolo VII



NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata e modifiche del regolamento edilizio

Sezione I – Durata e modifiche al Regolamento Edilizio



Articolo 246

Durata e modifiche al regolamento edilizio.

1. Il Regolamento Edilizio non ha una durata prestabilita. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Dovranno altresì essere apportate le necessarie modifiche all'entrata in vigore di nuove disposizioni normative aventi incidenza sostanziale sui contenuti del presente Regolamento e/o comportanti significative innovazioni.

Articolo 247

Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Sezione I – Rapporti tra Regolamento Edilizio e N.T.A. del P.R.G.

Articolo 248

Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i



medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

CAPO III Norme transitorie e finali

Sezione I – Norme transitorie



1. La Commissione Edilizia per come costituita alla data di entrata in vigore del presente regolamento rimane in carica fino alla scadenza della Giunta Comunale che ha provveduto alla sua nomina. L'eventuale sostituzione di commissari avviene con le modalità di selezione previste dal regolamento.
2. L'elezione del Presidente e del Vice Presidente della Commissione Edilizia, secondo le disposizioni di cui all'art. 77, comma 7, avviene nella prima riunione della Commissione successiva all'entrata in vigore del presente regolamento, con contestuale cessazione dalla carica di Presidente del Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo.
3. La Commissione per il Paesaggio, in sede di prima composizione, è costituita da:
 - a) n. 2 esperti in materia ambientale già facenti parte della Commissione Edilizia Integrata per come nominati con deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 28.04.2005;
 - b) n. 1 esperto in possesso dei prescritti requisiti da individuare con le modalità di selezione previste dal regolamento;
 - c) contestualmente alla nomina della Commissione, la Giunta Comunale provvede alla designazione del Presidente e del Vice Presidente;
4. La Commissione per il Paesaggio, costituita come indicato al precedente comma 3, rimane in carica fino alla scadenza della Giunta Comunale che ha provveduto alla sua nomina. L'eventuale sostituzione di commissari avviene con le modalità di selezione previste dal regolamento.

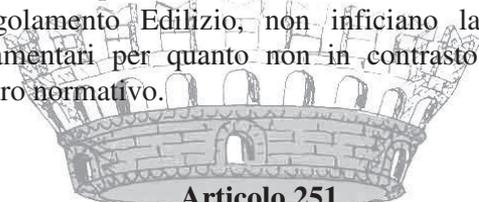
Sezione II – Norme finali

Articolo 250

Validità dei riferimenti alle norme citate nel Regolamento



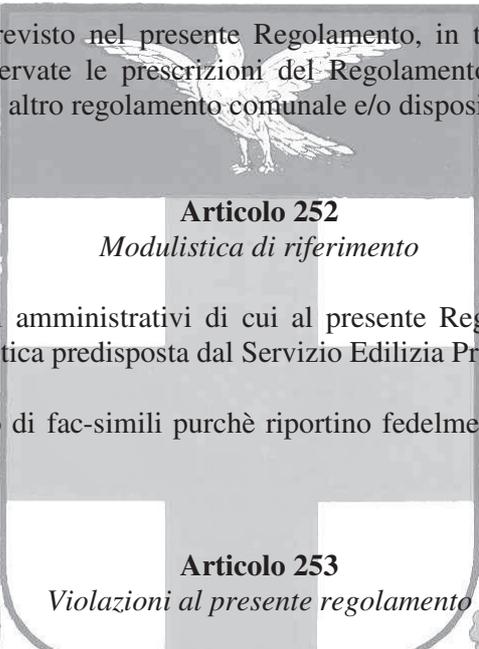
1. Stante il principio della gerarchia degli atti normativi, le norme di livello superiore citate negli articoli del presente Regolamento prevalgono sulle norme del regolamento stesso.
2. I riferimenti a testi normativi estranei al Regolamento Edilizio sono intesi quale rimando alla fonte normativa vigente all'epoca della redazione del Regolamento. Le successive variazioni del quadro normativo di riferimento, e dunque dei rimandi contenuti nel Regolamento Edilizio, non inficiano la validità delle presenti prescrizioni regolamentari per quanto non in contrasto con i contenuti di tali variazioni del quadro normativo.



Articolo 251

Rinvio a leggi e regolamenti

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, in tutti gli interventi edilizi devono essere osservate le prescrizioni del Regolamento d'Igiene e, per quanto applicabile, di ogni altro regolamento comunale e/o disposizione legislativa vigente.



Articolo 252

Modulistica di riferimento

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento è obbligatorio l'uso della modulistica predisposta dal Servizio Edilizia Privata del Comune.
2. E' consentito l'uso di fac-simili purchè riportino fedelmente quanto contenuto nel modulo originale.

Articolo 253

Violazioni al presente regolamento

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non espressamente disciplinato nei relativi articoli e/o in specifiche disposizioni di legge dello Stato o della Regione, comporta in via generale l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, della sanzione amministrativa pecuniaria da € 25,00 a € 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni.

Articolo 254

Abrogazione di norme preesistenti

1. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.



Articolo 255

Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente Regolamento, soggetto a duplice pubblicazione per come previsto dall'art. 86 dello Statuto di questo Comune, entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo Pretorio da effettuarsi ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso..





IL PRESENTE REGOLAMENTO, redatto dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune, geom. Corrado Ricci :

- E' STATO ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON ATTO N. **23** DEL **28 GIUGNO 2007**

Il Sindaco
f.to Gian Luigi Panigada



Il Segretario Comunale
f.to dott. Marta Pagliarulo

-
- LA DELIBERA DI ADOZIONE ED IL REGOLAMENTO SONO STATI DEPOSITATI NELLA SEGRETERIA COMUNALE PER 15 GIORNI CONSECUTIVI DAL **17.07.2007** AL **01.08.2007** E DEL DEPOSITO È STATA DATA COMUNICAZIONE AL PUBBLICO MEDIANTE AVVISO AFFISSO ALL'ALBO PRETORIO IL 17.07.2007

Il Segretario Comunale
f.to dott. Marta Pagliarulo

-
- E' STATO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON ATTO N. **33** DEL **28 SETTEMBRE 2007**

Il Sindaco
f.to Gian Luigi Panigada

Il Segretario Comunale
f.to dott. Marta Pagliarulo

-
- E' ENTRATO IN VIGORE IL GIORNO **09.11.2007** A SEGUITO DELLA SUA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO PER LA DURATA DI 15 GIORNI DAL 24.10.2007 AL 08.11.2007.

Il Segretario Comunale
f.to dott. Marta Pagliarulo