



**Comune di Grezzago**  
Provincia di Milano – Regione Lombardia

## **Regolamento Edilizio Comunale**

---

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 20.12.2006

Depositato in Segreteria dal 22/01/2007 al 20/02/2007

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 30/03/2007

Entrato in vigore il 30/03/2007.

Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 09/04/09.

il Sindaco

il Segretario Comunale

tecnici incaricati

---

Fulvio Adobati e Alessandro Oliveri  
con Barbara Bisconcini San Cristoforo e Simona Cossutta

*marzo 2007*



**TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI/NORME PROCEDURALI 9****PRINCIPI 9**

<i>Ambito di applicazione</i> .....	9
Articolo 1 Oggetto del Regolamento.....	9
Articolo 2 Deroga alle norme del Regolamento.....	9

**L'INIZIATIVA..... 9****Soggetti 9**

Articolo 3 Soggetti aventi titolo.....	9
Articolo 4 Titoli abilitativi.....	10

**Definizione degli interventi edilizi..... 11**

Articolo 5 Manutenzione ordinaria.....	11
Articolo 6 Manutenzione straordinaria.....	12
Articolo 7 Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche.....	12
Articolo 8 Restauro e risanamento conservativo.....	12
Articolo 9 Ristrutturazione edilizia.....	13
Articolo 10 Ristrutturazione urbanistica.....	13
Articolo 11 Mutamento della destinazione d'uso.....	13
Articolo 12 Demolizione.....	14
Articolo 13 Interventi per opere minori in spazi esterni.....	14
Articolo 14 Ampliamento in aderenza e/o in elevazione, ricostruzione.....	14
Articolo 15 Nuova costruzione.....	14

**Titoli abitativi - Contenuti dell'istanza, documenti ed elaborati da allegare..... 15**

Articolo 16 Attività edilizia libera.....	15
Articolo 17 Permesso di costruire.....	15
Articolo 18 Denuncia di Inizio Attività.....	17
Articolo 19 Procedimenti per le opere interne.....	18
Articolo 20 Autorizzazione paesaggistica.....	18
Articolo 21 Asservimento dell'opera di riferimento.....	19
Articolo 22 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	19
Articolo 23 Autorizzazioni e nulla osta relative ad intervento in fasce di rispetto e salvaguardia.....	19

**Variazioni di termini e titolarità..... 20**

Articolo 24 Voltura.....	20
Articolo 25 Proroga.....	20
Articolo 26 Varianti.....	20
Articolo 27 Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi.....	21

**Certificati di agibilità, di destinazione e classificazione..... 21**

Articolo 28 Autorizzazione all'agibilità.....	21
Articolo 29 Certificato di destinazione urbanistica.....	23
Articolo 30 Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio.....	23
Articolo 31 Certificato inerente l'insussistenza della caratteristica di lusso .....	23

**Autocertificazione ed asseverazione ..... 24**

Articolo 32 Autocertificazione.....	24
Articolo 33 Asseverazione .....	24

**LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO..... 24****Fase di avvio 24**

Articolo 34 Presentazione dell'istanza.....	24
Articolo 35 Responsabilità del procedimento.....	24

**Fase istruttoria..... 25**

Articolo 36 Denuncia di inizio attività.....	25
Articolo 37 Permesso di costruire.....	25
Articolo 38 Autorizzazione amministrativa relativa a questioni edilizie.....	26
Articolo 39 Autorizzazione paesaggistica.....	26
Articolo 40 Realizzazione di opere urgenti.....	27
Articolo 41 Piani attuativi	

Fase decisionale.....	27
Articolo 42 Permesso di costruire.....	27
Articolo 43 Autorizzazione amministrativa relativa a questioni edilizie.....	28
Articolo 44 Autorizzazione paesaggistica.....	28
Articolo 45 Piani attuativi.....	28
<b>Provvedimento finale.....</b>	<b>28</b>
Articolo 46 Provvedimento di permesso di costruire.....	28
Articolo 47 Termine di inizio e ultimazione dei lavori.....	29
Articolo 48 Autorizzazione amministrativa relativa a questioni edilizie.....	29
Articolo 49 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità.....	30
Articolo 50 Libretto d'uso e manutenzione.....	30
<b>Fase integrativa dell'efficacia.....</b>	<b>31</b>
Articolo 51 Comunicazione del provvedimento.....	31
Articolo 52 Pubblicazione del provvedimento.....	31
<b>COMMISSIONE ARCHITETTONICA PER IL PAESAGGIO.....</b>	<b>31</b>
Articolo 53 Istituzione della Commissione.....	31
Articolo 54 Funzioni della Commissione.....	31
Articolo 55 Composizione della Commissione.....	32
Articolo 56 Convocazione della Commissione.....	32
Articolo 57 Modalità di valutazione dell'impatto paesaggistico dei progetti per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.....	32
Articolo 58 Modalità di valutazione dell'impatto paesaggistico dei progetti per l'espressione di parere consultivo.....	33
<b>SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....</b>	<b>33</b>
<b>Conferenza dei servizi.....</b>	<b>33</b>
Articolo 59 Conferenza dei servizi fra strutture interne al Comune.....	33
Articolo 60 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	33
<b>Sportello unico.....</b>	<b>34</b>
Articolo 61 Sportello unico per l'edilizia.....	34
<b>Collaborazione tra privati e Comune.....</b>	<b>34</b>
Articolo 62 Parere preventivo.....	34
Articolo 63 Indicazioni interpretative.....	35
<b>L'ACCESSO AI DOCUMENTI.....</b>	<b>35</b>
<b>Fonti normative.....</b>	<b>35</b>
Articolo 64 Norme applicabili.....	35
Articolo 65 Casi di esclusione.....	35
Articolo 66 Differimento dell'accesso ai documenti.....	36
<b>Procedimenti di accesso.....</b>	<b>36</b>
Articolo 67 Modalità di accesso ai documenti.....	36
Articolo 68 Richiesta di accesso.....	36
Articolo 69 Conclusione del procedimento.....	37
<b>Rilascio di copie.....</b>	<b>37</b>
Articolo 70 Esame del documento.....	37
Articolo 71 Estrazione di copia del documento.....	37
<b>TITOLO 2 DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA 38</b>	
<b>AMBIENTE URBANO.....</b>	<b>38</b>
<b>Spazi pubblici o ad uso pubblico.....</b>	<b>38</b>
Articolo 72 Disciplina del verde su aree pubbliche.....	38
Articolo 73 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	39
Articolo 74 Pitture decorative sulle facciate.....	40
Articolo 75 Insegne e mezzi pubblicitari.....	40
Articolo 76 Chioschi, cabine telefoniche edicole.....	40
Articolo 77 Passaggi pedonali.....	40
Articolo 78 Percorsi ciclabili.....	41
Articolo 79 Parcheggi per biciclette.....	41
Articolo 80 Spazi porticati.....	41

Articolo 81 Occupazione degli spazi pubblici.....	42
Articolo 82 Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici.....	42
Articolo 83 Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche.....	42
Articolo 84 Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico .....	43
Articolo 85 Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili.....	44
Articolo 86 Disciplina d'uso del sottosuolo.....	45
Articolo 87 Rete di servizi pubblici.....	
Articolo 88 Volumi tecnici e impiantistici.....	
Articolo 89 Intercapedini e griglie di aerazione .....	
<b>Spazi privati 47</b>	
Articolo 90 Accessi e passi carrabili.....	
Articolo 91 Strade private .....	
Articolo 92 Parcheggi.....	
Articolo 93 Allacciamento alle reti fognarie .....	
Articolo 94 Allacciamento alle reti impiantistiche.....	
Articolo 95 Recinzioni .....	
Articolo 96 Spazi inedificati.....	
Articolo 97 Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	
Articolo 98 Toponomastica e segnaletica .....	
Articolo 99 Numeri civici .....	
Articolo 100 Installazione degli apparecchi di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.....	
Articolo 101 Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche .....	
<b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL' AMBIENTE E ALLO SPAZIO</b>	
<b>URBANO.....</b>	
<i>Inserimento ambientale delle costruzioni.....</i>	
Articolo 102 Decoro delle costruzioni.....	
Articolo 103 Allineamenti .....	
Articolo 104 Spazi conseguenti ad arretramenti.....	
Articolo 105 Prospetti su spazi pubblici.....	
Articolo 106 Ombre portate.....	
Articolo 107 Sporgenze e aggetti .....	
Articolo 108 Portici e gallerie .....	
Articolo 109 Salubrità dei terreni edificabili .....	
Articolo 110 Disciplina del colore.....	
Articolo 111 Disciplina del verde.....	
Articolo 112 Disciplina in merito alla edificazione di vasche e piscine ad uso privato .....	
Articolo 113 Disciplina in merito alla installazione di pergolati e gazebo .....	
Articolo 114 Arredi da giardino.....	
Articolo 115 Presenza dei "copri e scopri" in zona industriale ed in zona residenziale .....	
Articolo 116 Disciplina in merito ai locali per il ricovero degli attrezzi in ambito agricolo .....	
Articolo 117 Disposizioni specifiche per opere in fascia di rispetto e salvaguardia.....	
<i>Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni .....</i>	
Articolo 118 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	
<b>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI.....</b>	
<i>Requisiti di comfort ambientale e norme igieniche .....</i>	
Articolo 119 Qualità dell'aria in spazi confinati.....	
Articolo 120 Ventilazione naturale .....	
Articolo 121 Ventilazione meccanica (attivata) .....	
Articolo 122 Illuminazione naturale e diretta.....	
Articolo 123 Illuminazione artificiale .....	
Articolo 124 Parti trasparenti.....	
Articolo 125 Controllo del soleggiamento.....	
Articolo 126 Comfort termoisometrico: temperatura aria interna; temperatura superficiale; velocità e temperatura dell'aria; umidità relativa.....	
Articolo 127 Impermeabilità e secchezza .....	
Articolo 128 Comfort acustico.....	
Articolo 129 Tipi di scarico.....	

Articolo 130	Accessibilità all'ispezione e al campionamento.....	
Articolo 131	Reti e pozzetti.....	
<b>Sezione II - Requisiti spaziali.....</b>		
Articolo 132	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari .....	
Articolo 133	Cortili, cavedi, patii.....	
Articolo 134	Locali sottotetto .....	
Articolo 135	Spazi di cantinato e sotterraneo.....	
Articolo 136	Box ed autorimesse, deposito cicli.....	
<b>Requisiti funzionali.....</b>		
Articolo 137	Dotazione di servizi.....	
Articolo 138	Spazi di cottura .....	
Articolo 139	Flessibilità distributiva.....	
Articolo 140	Flessibilità impiantistica.....	
Articolo 141	Accessibilità.....	
<b>Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico .....</b>		
Articolo 142	Norme, ambito di applicazione, sanzioni.....	
Articolo 143	Orientamento dell'edificio.....	
Articolo 144	Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi e oggetto di ristrutturazione edilizia .....	
Articolo 145	Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti.....	
Articolo 146	Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi.....	
Articolo 147	Caratteri prestazionali dei serramenti e degli infissi .....	
Articolo 148	Sistemi ad alto rendimento di produzione del calore .....	
Articolo 149	Impianti centralizzati per la produzione di calore.....	
Articolo 150	Regolazione locale della temperatura.....	
Articolo 151	Divieto di utilizzo di sistemi individuali di raffrescamento estivo.....	
Articolo 152	Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia.....	
Articolo 153	Impianti termici solari .....	
Articolo 154	Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario.....	
Articolo 155	Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque .....	
Articolo 156	Contenimenti dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile .....	
Articolo 157	Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico .....	
Articolo 158	Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie .....	
Articolo 159	Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche.....	
<b>ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>		
<b>Disciplina delle opere .....</b>		
Articolo 160	Inizio dei lavori.....	
Articolo 161	Richiesta e determinazione dei punti fissi.....	
Articolo 162	Visite ispettive.....	
Articolo 163	Sistemazione e bonifica delle aree edificabili .....	
<b>Norme generali per i cantieri .....</b>		
Articolo 164	Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili .....	
Articolo 165	Recinzioni provvisorie per i cantieri e strutture provvisionali .....	
Articolo 166	Scavi .....	
Articolo 167	Demolizioni.....	
Articolo 168	Conferimento dei materiali di risulta.....	
Articolo 169	Riuso dei materiali - materiali di costruzione .....	
Articolo 170	Norme per limitare l'inquinamento acustico .....	
Articolo 171	Cautele per ritrovamenti archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari.....	
Articolo 172	Manomissione del suolo pubblico .....	
Articolo 173	Ultimazione dei lavori .....	
<b>MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI.....</b>		
<b>Unificazione grafica .....</b>		

Articolo 174 Modalità di rappresentazione grafica.....	
<i>Criteri di rappresentazione dell'inserimento paesaggistico ambientale</i> .....	
Articolo 175 Rappresentazione del contesto paesaggistico ambientale.....	
<i>Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a</i>	
<i>verifica tecnica</i> .....	
Articolo 176 Documentazione tecnica .....	
<i>Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo</i> .....	
Articolo 177 Relazione illustrativa.....	

## **TITOLO 3 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI      94**

<b>NORME TRANSITORIE</b> .....	
<i>Normative in evoluzione</i> .....	
Articolo 178 Stazioni e impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e per gli impianti assimilabili e accessori .....	
Articolo 179 Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio.....	
<i>Gestione del regolamento</i> .....	
Articolo 180 Modifiche al Regolamento Edilizio .....	
Articolo 181 Entrata in vigore .....	
<b>VIGILANZA E SANZIONI</b> .....	
<i>Fonti normative</i> .....	
Articolo 182 Sanzioni edilizie .....	
Articolo 183 Sanzioni paesaggistiche.....	
<i>Fasi del processo sanzionatorio</i> .....	
Articolo 184 Avvio del procedimento .....	
Articolo 185 Fase istruttoria .....	
Articolo 186 Fase decisionale.....	
Articolo 187 Fase integrativa dell'efficacia .....	
Articolo 188 Fase di esecuzione di ufficio .....	
<i>Vigilanza e coercizione</i> .....	
Articolo 189 Vigilanza .....	
Articolo 190 Coercizione.....	
<i>Violazioni del regolamento</i> .....	
Articolo 191 Violazioni del regolamento .....	
<b>RAPPORTO TRA R.E. e N.T.A. del P.R.G.</b> .....	
<i>Ricollocazione delle norme</i> .....	
Articolo 192 Modifica del Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G. ....	
Articolo 193 Modifica del Regolamento Edilizio e al piano delle regole.....	



# TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI/NORME PROCEDURALI

## CAPO I PRINCIPI

---

### Sezione I Ambito di applicazione

#### Articolo 1 Oggetto del Regolamentoo

- 1 Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del Comune, anche in riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano edificato e non edificato, così come previsto dall'art.4 del DPR 380/2001 e dall'art.28 della LR 12/05 e disciplina inoltre l'attività della Commissione Architettonica per il Paesaggio.
- 2 Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
- 3 In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
- 4 Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
- 5 Il presente Regolamento Edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente Regolamento Edilizio.

#### Articolo 2 Deroga alle norme del Regolamentoo

- 1 Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti.
- 2 Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente Regolamento ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

## CAPO II L'INIZIATIVA

---

### Sezione I Soggetti

#### Articolo 3 Soggetti aventi titolo

- 1 Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire, autorizzazione amministrativa), 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 istanze per i provvedimenti abilitativi, 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.

#### Articolo 4 Titoli abilitativi

- 1 Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n° 380 del 6/6/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301 del 2002, prevede due forme autorizzative della attività edilizia:

- a) la denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 del D.P.R. n° 380 del 6/6/2001 e successivi)
- b) il permesso di costruire (art. 10 del D.P.R. n° 380 del 6/6/2001 e successivi)
- c) la comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso

La D.I.A., utilizzabile per tutti quegli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire, è uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire.

La denuncia di inizio attività è attivabile ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001.

Le D.I.A. devono in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiari la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.

Il permesso di costruire è attivabile ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n° 380/2001.

## Sezione II Definizione degli interventi edilizi

Gli articoli che seguono definiscono i vari tipi di intervento edilizio ed urbanistico ed individuano l'adempimento preliminare e il successivo provvedimento abilitativo al quale devono essere assoggettati.

Agli effetti della individuazione degli adempimenti preliminari e dei provvedimenti abilitativi necessari per l'attività edilizia sugli edifici esistenti, gli interventi sono quelli individuati all'art. 27 della LR 12/2005 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, con le specificazioni indicate dagli articoli che seguono.

### Articolo 5 Manutenzione ordinaria

- 1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Si considerano interventi di manutenzione ordinaria quelli, che non avendo rilevanza sull'aspetto esteriore dell'edificio, siano finalizzati a mantenere in efficienza gli organismi edilizi, ivi compresa anche l'introduzione degli impianti tecnologici la cui assenza renda l'edificio obsoleto o non più idoneo al concetto corrente di abitare.
- 2 Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere di:
  - a) rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle riparazioni delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
  - b) riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
  - c) apertura o chiusura dei vani porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
  - d) realizzazione di piccole opere murarie come creazioni di nicchie o muretti;
  - e) riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
  - f) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
  - g) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - h) ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - i) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
  - j) riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavei anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - k) innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, diretta ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
  - l) riparazione e sostituzioni degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
  - m) applicazione di zanzariere o tende da sole (non sporgenti su suolo pubblico);
  - n) riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
  - o) riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;
  - p) riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;

q) installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, voliere, giochi per bambini.

#### **Articolo 6 Manutenzione straordinaria**

- 1 Sono interventi di manutenzione straordinaria il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, quando rilevante per l'aspetto esteriore dell'edificio, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
- 2 Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:
  - a) consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali ed orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
  - b) realizzazione ed integrazione di servizi igienici e di quelli tecnologici;
  - c) realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
  - d) modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
  - e) modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
  - f) riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parti di esse.

#### **Articolo 7 Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche**

Le opere conformi alla LN 13/89 e LR 6/1989 finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere costituite:

- a) da interventi che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni e che non alterino la sagoma dell'edificio, conformi alla normativa urbanistica;
- b) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio conformi alle norme edilizio-urbanistiche;
- c) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche.

#### **Articolo 8 Restauro e risanamento conservativo**

- 1 Sono classificati quali restauro e risanamento conservativo, gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 2 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

- 3 Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e s.m.i.<sup>1</sup>

#### **Articolo 9 Ristrutturazione edilizia**

- 1 Sono classificati quali 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 modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 2 Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulle posizioni degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.
- 3 Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

#### **Articolo 10 Ristrutturazione urbanistica**

- 1 Sono classificati quali 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.

#### **Articolo 11 Mutamento della destinazione d'uso**

- 1 Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.
- 2 Non sono soggetti a preventiva comunicazione, e quindi sono direttamente attuabili, nei limiti di cui al precedente comma, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardino unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 mq.
- 3 Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie la comunicazione, quando prevista, deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
  - b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
  - c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina dello strumento urbanistico comunale applicabili al fabbricato e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.
- 4 Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, qualificante o complementare, effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente Regolamento relativa al tipo di interventi edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione.
- 5 Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio

– <sup>1</sup> D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"

da eseguire (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ecc.), nonché da quanto necessario per accertare le disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ove dovuti.

#### **Articolo 12 Demolizione**

- 1 Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.

#### **Articolo 13 Interventi per opere minori in spazi esterni**

- 1 Sono classificate quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

#### **Articolo 14 Ampliamento in aderenza e/o in elevazione, ricostruzione**

- 1 Sono interventi di ampliamento in aderenza quelli volti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente
- 2 Sono interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi ad innalzamento di edifici esistenti.
- 3 Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici.
- 4 Gli interventi di nuova edificazione sono quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che in interrato.

#### **Articolo 15 Nuova costruzione**

- 1 Sono classificati quali interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli. Sono da considerarsi tali:
  - a) 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 alla lettera g);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati ("copri e scopri"), e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) l'installazione di piscine private scoperte e campi da tennis;
  - h) 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.

## Sezione III Titoli abitativi - Contenuti dell'istanza, documenti ed elaborati da allegare

### Articolo 16 Attività edilizia libera

- 1 Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 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<sup>2</sup>;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

### Articolo 17 Permesso di costruire

- 1 La domanda per il rilascio del permesso di costruire, definito all'Articolo 4, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Articolo 3, va presentata allo sportello unico corredata:
  - da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
  - dagli elaborati progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio;
  - e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del dpr. 380 del 2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), dalla LR39/2004 e dal D.Lgs.192/2005;
  - nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- 2 Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 3 Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di ASL se non sostituito da autocertificazione e dei Vigili del Fuoco se necessario in ordine alla normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
- 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 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
- 5 Il termine, di cui al comma 3, può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non

---

<sup>2</sup> Nel caso delle barriere le opere interne sono libere, mentre sono soggette a Denuncia di Inizio Attività quelle esterne.

- possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 6 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 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica quanto disposto dal DLgs 24 marzo 2004, n. 156
  - 7 Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del DPR n° 380/2001, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.
  - 8 Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.
  - 9 Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.
  - 10 Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del DPR n°380/2001.
  - 11 La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e deve contenere tutti i seguenti dati:
    - a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
    - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
    - d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
    - e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
    - f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
    - g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
    - h) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
  - 12 Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente

all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dall'Articolo 176 e Articolo 177.

#### **Articolo 18 Denuncia di Inizio Attività<sup>3</sup>**

- 1 La denuncia di inizio attività può essere utilizzata nei casi indicati all'Articolo 4.
- 2 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 allo sportello unico 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 urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 3 La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
- 4 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 5 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, 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 degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. 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.
- 6 La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- 7 Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 8 Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
- 9 La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:
  - a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
  - d) generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;

- e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
  - f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
  - h) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 10 Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dagli articoli Articolo 176 e Articolo 177.
- 11 Il progettista abilitato nella relazione dovrà:
- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A., e qualora ricorra l'obbligo, alla L.R. 39/2004 e al D. Lgs 192/2005;
  - b) asseverare che tali opere siano conformi alla normativa vigente nazionale e regionale, agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

#### **Articolo 19 Procedimenti per le opere interne**

- 1 Per i procedimenti per opere interne si procederà , per definizione della tipologia di intervento e per titolo abilitativo relativo secondo quanto indicato agli Articolo 4, Articolo 5 e Articolo 6.

#### **Articolo 20 Autorizzazione paesaggistica**

- 1 Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi del decreto legislativo 24 marzo 2004, n. 156 e della legge regionale nr.12 2005 , ovvero di diniego della stessa, è assunto dal Funzionario responsabile anche sulla base del parere espresso dalla Commissione Architettonica per il Paesaggio e comunicato ai soggetti che hanno proposto domanda. L'autorizzazione paesaggistica è pubblicata all'Albo del Comune per non meno di 15 giorni consecutivi.
- 2 Copia del provvedimento finale indicato al comma 1 deve essere allegato alle domande o comunicazioni di abilitazione all'esecuzione dei lavori, alla nuova domanda o alla domanda di riesame.
- 3 L'autorizzazione ha validità di cinque anni dalla data del rilascio.
- 4 Il termine per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione della domanda. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione, 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 completa documentazione richiesta.
- 5 Successivamente alla presentazione della domanda, 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;
  - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione Architettonica per il Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da parte della Commissione medesima.

- 6 Per l'esame della domanda, la Commissione Architettonica per il Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di acquisire maggiori elementi di giudizio sulla domanda e indicazioni per il corretto inserimento delle nuove opere nel contesto.

#### **Articolo 21 Asservimento dell'opera di riferimento**

- 1 In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
- 2 Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
- 3 L'area asservita ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
- 4 Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e trascritto con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.
- 5 L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice dello strumento urbanistico comunale riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
- 6 L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

#### **Articolo 22 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

- 1 La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
  - a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) 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;
  - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata<sup>4</sup>;
  - 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.

---

<sup>4</sup> L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere anche l'indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.

**Articolo 23    Autorizzazioni e nulla osta relative ad intervento in fasce di rispetto e salvaguardia**

Fatta salva l'autorizzabilità delle opere previste, ai sensi delle presenti norme e della normativa urbanistica vigente, le opere da realizzarsi in fasce di rispetto e salvaguardia sono soggette a rilascio di atti autorizzativi e/o nulla osta da parte degli enti competenti. Tale nulla osta è da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

**Sezione IV        Variazioni di termini e titolarità**

**Articolo 24    Voltura**

- 1        Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
- 2        In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.
- 3        Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

**Articolo 25    Proroga**

- 1        Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.
- 2        La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
- 3        L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.
- 4        In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

**Articolo 26    Varianti**

- 1        Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
- 2        Le varianti a permessi di costruire 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 sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. 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 costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 3        Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e

presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

- 4 I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
- 5 Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente - nel corso della validità del provvedimento abilitativo - interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.
- 6 In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

#### **Articolo 27 Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi**

- 1 Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.
- 2 La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
  - a) generalità 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 del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
  - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - d) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - e) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
  - f) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
- 3 Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

## **Sezione V Certificati di agibilità, di destinazione e classificazione**

#### **Articolo 28 Autorizzazione all'agibilità**

- 1 Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità, come disposto dal Titolo III Capo I del dpr 380/2001.
- 2 Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

- 3 Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
- 4 Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
- 5 Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari, o successori o aventi causa, dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.
- 6 La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:
  - a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
- 7 Alla domanda devono essere allegati:
  - a) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
  - b) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n° 652;
  - c) una dichiarazione del Direttore dei lavori o di altro professionista abilitato che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri, delle strutture, degli impianti e degli ambienti;
  - d) certificazione attestante il consumo energetico dell'edificio espresso in kWh/m2 anno;
  - e) gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore;
  - f) il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato, documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori, dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto; 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 richiesto, del quale costituisce un allegato. 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. 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. 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. 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. 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.

#### **Articolo 29    Certificato di destinazione urbanistica**

- 1        Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del d.P.R. n. 380 del 2001.
- 2        A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
- 3        Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
- 4        L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente strumento urbanistico comunale.

#### **Articolo 30    Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio**

- 1        Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo esplicito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.
- 2        A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.
- 3        L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, ricorra per l'intervento d'interesse.

#### **Articolo 31    Certificato inerente l'insussistenza della caratteristica di lusso**

- 1        Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.
- 2        A tal fine l'avente titolo, deve presentare idonea istanza contenente:

- a) generalità 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) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).
- 3 All'istanza devono essere allegati:
- a) perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
  - b) attestazione a firma del Direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969;
- 4 L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

## **Sezione VI Autocertificazione ed asseverazione**

### **Articolo 32 Autocertificazione**

- 1 I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

### **Articolo 33 Asseverazione**

- 1 Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento abilitativo, i pareri di competenza di altre Amministrazioni, i quali siano riferiti a sole verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme di sicurezza, norme igienico-sanitarie, ecc.), potranno essere sostituiti da asseverazione di conformità del progettista delle opere o di altro professionista abilitato ed iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

## **CAPO III LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

---

### **Sezione I Fase di avvio**

#### **Articolo 34 Presentazione dell'istanza**

- 1 L'istanza di permesso di costruire o autorizzazione amministrativa o paesaggistica o di D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo II, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
- 2 In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
- a) del protocollo d'ingresso;
  - b) delle indicazioni previste dal successivo Articolo 35 comma 2;
  - c) degli eventuali documenti mancanti.
- 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 35      Responsabilità del procedimento**

- 1      L'Amministrazione comunale 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. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente Articolo 34 comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
- 2      Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) 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 36      Denuncia di inizio attività**

- 1      Nel termine dei 30 giorni continuativi dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 23, comma 1, D.P.R. 380/01 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
- 2      Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

### **Articolo 37      Permesso di costruire**

- 1      Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'Articolo 17 del presente regolamento, e calcolato il contributo consorzio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario o ritenuto opportuno ai sensi dell'Articolo 55 c 5., chiede al Presidente di convocare la Commissione Architettónica per il Paesaggio secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.
- 2      Ottenuto il parere della Commissione Architettónica per il Paesaggio, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
- 3      Qualora la Commissione Architettónica per il Paesaggio 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 stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
- 4      La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 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.
- 5      La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 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.

#### **Articolo 38 Autorizzazione amministrativa relativa a questioni edilizie**

- 1 Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
- 2 Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predisponde una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
- 3 La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
  - a) i dati del soggetto richiedente e del progettista;
  - b) le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
  - c) le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - d) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - e) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
- 4 E' data facoltà al responsabile del procedimento di sentire la Commissione Architettónica per il Paesaggio.

#### **Articolo 39 Autorizzazione paesaggistica**

- 1 Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza<sup>5</sup>. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, 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<sup>6</sup>, 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;
  - predisponde una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione Architettónica per il Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità

<sup>5</sup> Cfr. L.R. 18/97, art. 11 e s.m.i..

<sup>6</sup> Cfr. L.R. 18/97, artt. 4 e 5 e i "criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

- 3 La relazione di cui all'ultimo capolinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione Architettónica per il Paesaggio o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
- 4 La Commissione Architettónica 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.

#### **Articolo 40 Realizzazione di opere urgenti**

- 1 I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del permesso di costruire o prime del decorso del termine di operatività della denuncia di inizio attività, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza come pericolo di crollo ed altre simili evenienze.
- 2 In questi casi è però necessario che sia stato preventivamente depositato il progetto presso gli uffici comunali con i requisiti fissati da Articolo 17 e Articolo 18 e deve essere fatta immediata denuncia di inizio lavori con nomina del relativo direttore.
- 3 Il committente risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dall'autorità comunale, tanto per le opere eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

#### **Articolo 41 Piani attuativi**

- 1 L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.
- 2 Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio 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 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.

### **Sezione III Fase decisionale**

#### **Articolo 42 Permesso di costruire**

- 1 Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo Articolo 46, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di permesso di costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.
- 2 E' facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.

- 3 La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione.
- 4 In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- 5 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.

**Articolo 43 Autorizzazione amministrativa relativa a questioni edilizie**

- 1 Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione amministrativa.
- 2 L'istanza di autorizzazione si intende accolta, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
- 3 In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di autorizzazione amministrativa, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- 4 I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione amministrativa sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo Articolo 44.

**Articolo 44 Autorizzazione paesaggistica**

- 1 Una volta acquisito il parere della Commissione Architettónica per il Paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
- 2 Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione Architettónica per il Paesaggio e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettónici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

**Articolo 45 Piani attuativi**

- 1 Il piano attuativo è adottato, con deliberazione del Consiglio comunale, entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
- 2 La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prendersene visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
- 3 Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
- 4 Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

## Sezione IV Provvedimento finale

### Articolo 46 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 di costruire 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 di 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 Architetonica per il Paesaggio, nel caso in cui il progetto sia stato esaminato dalla stessa;
  - h) l'ammontare degli oneri contributivi, se dovuti;
  - 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, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e s.m.i.;
  - 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. 06/06/2001 n. 380<sup>7</sup>.

### Articolo 47 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

- 1 L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, e l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori, così come stabilito dall'art. 15 del dpr. 380/2001.
- 2 Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, 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 l'ufficio comunale competente ai sensi delle leggi 1086/71.
- 4 I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architetonici e Ambientali, nelle disposizioni stabilite dal d.lgs. 490/99 e dal d.lgs. 42/2004.
- 5 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.

---

<sup>7</sup> E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

- 6 Il titolare di permesso di costruire o di autorizzazione amministrativa deve presentare, all'apposita struttura comunale, 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 48 Autorizzazione amministrativa relativa a questioni edilizie**

- 1 Il provvedimento di autorizzazione amministrativa deve contenere:
- a) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - c) gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - d) la motivazione;
  - e) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - f) 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. 06/06/2001 n. 380.

#### **Articolo 49 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità**

- 1 Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato di agibilità richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo 26. 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. 06 giugno 2001 n. 380 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato
- 3 Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune entro 15 giorni dalla domanda, 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'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

#### **Articolo 50 Libretto d'uso e 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 essere fatto.
- 2 Tale documento 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 51 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 dell'autorizzazione amministrativa o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
- 2 Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
- 3 Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui alla legislazione regionale vigente ovvero alle deliberazioni comunali in merito.

### **Articolo 52 Pubblicazione del provvedimento**

- 1 Il provvedimento di 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.

## **CAPO IV COMMISSIONE ARCHITETTONICA PER IL PAESAGGIO**

---

### **Articolo 53 Istituzione della Commissione**

- 1 Il presente regolamento disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione architettonica per il paesaggio, con riferimento al disposto dell'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ed attribuendone funzioni ulteriori in merito all'attività urbanistico edilizia incidente sulla qualità paesistica ed architettonica.

- 2 Nel caso di adesione a una Commissione architettonica per il paesaggio in forma associata, consorziata o tramite convenzione con altri enti, dovranno essere assicurate le funzioni di cui ai successivi articoli 54 e art. 55 comma 5.

#### **Articolo 54 Funzioni della Commissione**

- 1 Le funzioni della Commissione sono:
  - a) esercitare le funzioni amministrative definite dal quadro normativo vigente relativamente alla Commissione per il paesaggio. Relativamente all'esercizio delle funzioni amministrative, il riferimento è costituito dal Titolo V della L.R.n°12/2005 per quanto attiene alle competenze dei comuni.
  - b) esprimere parere consultivo relativamente ai fattori di incidenza paesistico-ambientale di:
    - I) Piani Attuativi conformi o in variante allo strumento urbanistico generale;
    - II) interventi di trasformazione ricadenti in ambiti agricoli con riferimento allo strumento urbanistico generale;
    - III) interventi di trasformazione ricadenti nel centro storico con riferimento allo strumento urbanistico generale.
- 2 Relativamente all'espressione del parere consultivo, lo stesso è formulato sulla base del documento di valutazione di incidenza paesistica del progetto, da redigersi con riferimento alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con Dgr 8 novembre 2002 n°7/11045, e da presentarsi contestualmente all'istanza.

#### **Articolo 55 Composizione della Commissione**

1. La Commissione architettonica per il paesaggio è costituita da n. 3 soggetti elettivi.
2. Il referente della struttura tecnica o il soggetto dotato di specifica professionalità individuati dall'Amministrazione Comunale per l'istruttoria dei procedimenti paesaggistici funge da segretario della Commissione architettonica per il paesaggio e ne redige i verbali.
3. I 3 membri elettivi, nominati dalla giunta comunale, devono possedere i requisiti previsti dalle disposizioni regionali vigenti. Il Presidente e il VicePresidente vicario sono nominati dalla giunta comunale tra i membri elettivi. Il Presidente deve possedere i requisiti previsti dalle disposizioni regionali vigenti.
4. I membri elettivi della Commissione per il paesaggio durano in carica sino alla scadenza dell'organo che li ha nominati.
5. In caso di assenza ingiustificata di un componente per tre sedute consecutive, si potrà procedere alla sua sostituzione. La decadenza, su richiesta del referente della struttura tecnica o del soggetto dotato di specifica professionalità individuati dall'Amministrazione Comunale per l'istruttoria dei procedimenti paesaggistici, è dichiarata dalla Giunta Municipale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto con procedura di cui ai precedenti commi. Le sedute della Commissione architettonica per il paesaggio hanno validità quando risultano presenti tutti e tre i componenti elettivi della stessa. In casi di urgenza che devono essere accertati sul verbale, la seduta della Commissione può essere dichiarata valida in presenza di due soli componenti elettivi, purché tra questi siano presenti il Presidente o il Vicepresidente vicario.
6. Il referente della struttura tecnica o il soggetto dotato di specifica professionalità individuati dall'Amministrazione Comunale per l'istruttoria dei procedimenti paesaggistici ha facoltà di sottoporre al parere preventivo della Commissione anche interventi non indicati al comma 1 dell'articolo 54, qualora i contenuti dell'istanza presentino caratteri di particolare complessità o problematicità. I pareri espressi ai sensi del comma precedente avranno carattere di supporto decisionale al responsabile per il rilascio di autorizzazioni e titoli abilitativi. =

## **Articolo 56 Convocazione della Commissione**

1. La Commissione è convocata dal Presidente della stessa, o in caso di suo impedimento dal Vicepresidente su richiesta del referente della struttura tecnica o del soggetto dotato di specifica professionalità individuati dall'Amministrazione Comunale per l'istruttoria dei procedimenti paesaggistici.
2. L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.
3. Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente o del Vicepresidente nei casi di cui al comma 1, e, comunque, non può essere inferiore a tre giorni.
4. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.
5. Le sedute delle Commissioni non sono pubbliche.

## **Articolo 57 Modalità di valutazione dell'impatto paesaggistico dei progetti per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica**

1. Nei modi indicati dalla legge, la conformità paesistico-ambientale si esprime prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli dati dagli strumenti vigenti e dagli atti normativi.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione Architettónica per il Paesaggio fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega conferiti dalla Regione nonché agli altri atti di natura paesistica (in particolare il Piano Paesistico Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici) o agli indirizzi in materia emanati.
3. Il parere può essere formulato anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni espresse circa l'incidenza paesistico-ambientale dell'intervento esaminato.

## **Articolo 58 Modalità di valutazione dell'impatto paesaggistico dei progetti per l'espressione di parere consultivo**

1. Per le istanze di cui alla lettera b) del comma 1 dell'Articolo 54 la Commissione Architettónica per il Paesaggio opera una valutazione del documento di valutazione di incidenza paesistica (con riferimento alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con Dgr 8 novembre 2002 n°7/11045).
2. L'esito della valutazione implica la stesura di un parere. Tale parere può essere favorevole, favorevole condizionato oppure contrario. Il parere viene trasmesso all'organo competente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del titolo abilitativo.

# **CAPO V SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

---

## **Sezione I Conferenza dei servizi**

### **Articolo 59 Conferenza dei servizi fra 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, legge 241/90 e s.m.i..

- 2 La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15<sup>8</sup> 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 di Conferenza dei 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 60 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 legge 241/90 e s.m.i..
- 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**

#### **Articolo 61 Sportello unico per l'edilizia<sup>9</sup>**

- 1 La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio può essere attribuita ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.
- 2 Attraverso lo sportello unico per l'edilizia, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
- 3 Nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono 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, come integrato dal dpr. 440/2000, 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 ;

<sup>8</sup> Il termine di 15 giorni è meramente indicativo.  
<sup>9</sup> Cfr. art. 32 L.R. 11 marzo 2005, n.12

- c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti 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 Architettura per il Paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale.
- 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.

### **Sezione III Collaborazione tra privati e Comune**

#### **Articolo 62 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 alla normativa dello strumento urbanistico comunale 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 Architettura per il Paesaggio per un esame preliminare.
- 3 La Commissione Architettura per il Paesaggio, 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 Architettura per il Paesaggio 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 63 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 64 Norme applicabili**

- 1 Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorire 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 Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali<sup>10</sup>.

#### **Articolo 65 Casi di esclusione**

- 1 Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della legge 241/90.
- 2 L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
- 3 Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
- 4 Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

#### **Articolo 66 Differimento dell'accesso ai documenti**

- 1 È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

---

<sup>10</sup> Cfr. art. 22, comma 2 legge 241/90.

- 2 Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento, con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

## **Sezione II      Procedimenti di accesso**

### **Articolo 67      Modalità di accesso ai documenti**

- 1 Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
- 2 L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
- 3 L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
- 4 Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

### **Articolo 68      Richiesta di accesso**

- 1 La richiesta di accesso deve indicare:
  - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona; da lui incaricata e munita di procura;
  - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
- 2 Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
- 3 Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

### **Articolo 69      Conclusione del procedimento**

- 1 Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
- 2 Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della legge 241/90, questa si intende rifiutata.

## **Sezione III      Rilascio di copie**

### **Articolo 70      Esame del documento**

- 1 Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

**Articolo 71 Estrazione di copia del documento**

- 1 Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
- 2 Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
- 3 I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
- 4 Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## TITOLO 2 DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I AMBIENTE URBANO

---

#### Sezione I Spazi pubblici o ad uso pubblico

##### Articolo 72 Disciplina del verde su aree pubbliche

- 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.
- 2 L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei 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.
- 3 La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 4 La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni 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, essendo prioritario il comfort ambientale.
- 5 In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile<sup>11</sup>.
- 6 La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 7 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.
- 8 Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 9 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
- 10 La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria per 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.
- 11 Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree mitigando i picchi di temperatura estivi, grazie all'evapo - traspirazione, e favorendo l'ombreggiamento sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali e sulle zone di sosta (es. panchine).
- 12 Le superfici a verde previste saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali, evitandone il ristagno.

<sup>11</sup> Art. 892 Codice Civile "Distanze per gli alberi"

- 13 Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli attenersi alle seguenti prescrizioni:
- a) almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da copertura drenante;
  - b) la densità delle alberature non dovrà essere, di norma, inferiore ad una pianta ogni 80 mq;
  - c) il perimetro dell'area deve essere delimitato da una cintura di verde d'altezza non inferiore a 1 m.
- 14 Per l'ombreggiamento dei posti auto è suggerito l'utilizzo di pergole ricoperte da rampicanti.
- 15 Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
- 16 Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m 2,00 per essenze a grande sviluppo, m 1,5 per essenze a sviluppo medio e contenuto.
- 17 Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).
- 18 Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Dovrà essere mantenuta una distanza minima di m 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
- 19 Per piante di pregio o di grande dimensione potranno essere imposte distanze superiori a m 2,50 o in alternativa l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.) in ogni caso non potranno essere tagliate radici importanti superiori a cm 2 di diametro.
- 20 Ove possibile, in caso di interventi di ristrutturazione della rete dei sottoservizi va previsto lo spostamento del servizio, qualora questo interferisca con la posizione della pianta.
- 21 Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate. Le recinzioni dovranno seguire la proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m 1,30 da terra. I corsetti dovranno essere pieni, distaccati dal tronco ed alti m 2,00.
- 22 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.

#### **Articolo 73 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 assoggettati 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.
- 5 Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati della strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli

spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

#### **Articolo 74 Pitture decorative sulle facciate**

- 1 Chiunque intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere, o restaurare quelle esistenti, deve chiedere autorizzazione al Comune, sottoponendo i relativi disegni, sottoscritti dall'artista o decoratore, che sarà ritenuto responsabile del risultato dell'opera.

#### **Articolo 75 Insegne e mezzi pubblicitari**

- 1 Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.<sup>12</sup> Sono considerati a tutti gli effetti cartelli pubblicitari le installazioni applicate ai ponteggio provvisori degli edifici.
- 2 L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
- 3 L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35. Questo allo scopo di contenere fenomeni di abbagliamento e di inquinamento luminoso dovuti a emissione luminosa non utilizzata con conseguente inutile dispendio di energia e disturbi alle attività diverse nelle zone adiacenti.
- 4 Allo stesso modo la potenza delle lampade delle insegne luminose non deve procurare disturbi analoghi a quelli indicati sopra.
- 5 Per le situazioni esistenti l'Amministrazione comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno.
- 6 Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo o dell'Ente proprietario della strada per la fattispecie richiesta.
- 7 Gli impianti pubblicitari permanenti già esistenti sulle vie citate nel precedente comma potranno essere mantenuti sino alla sostituzione totale o parziale del manufatto nonché sino all'eventuale cambiamento delle scritte pubblicitarie degli stessi, ovvero sino al termine di anni 3 dalla delibera di approvazione del Regolamento Edilizio.
- 8 Da tale divieto sono escluse le insegne pubblicitarie poste sugli esercizi e attività private o pubbliche nonché gli impianti pubblicitari provvisori posti all'interno dell'area di pertinenza degli esercizi e attività private o pubbliche esistenti su tali vie nonché i cartelli indicatori previsti dagli ex. artt. 134, 135 e 136 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495.
- 9 Le autorizzazioni di cui ai commi 5, 6 e 7 o che comunque riguardano spazi destinati alla viabilità, per ragioni di sicurezza stradale e per le interferenze con la segnaletica stradale esistente, sono da considerarsi a capo del servizio Viabilità.

#### **Articolo 76 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 77 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

<sup>12</sup> art.3 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n.507.

passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13<sup>13</sup> e s.m.i. e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6<sup>14</sup>, 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, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
- 4 Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2,00; 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 Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

#### **Articolo 78 Percorsi ciclabili<sup>15</sup>**

- 1 La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
- 2 I tracciati ciclabili devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
- 3 La dimensione ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari, del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
- 4 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.
- 5 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 79 Parcheggi per biciclette**

- 1 Poiché il Comune intende favorire l'uso della bicicletta come mezzo di spostamento, è prescritta la realizzazione di parcheggi per biciclette negli edifici di nuova costruzione, negli ambiti di ristrutturazione urbanistica e, ove tecnicamente compatibile con la natura dell'intervento, nelle ristrutturazioni edilizie.
- 2 La realizzazione di parcheggi per biciclette è altresì prescritta nei casi di:
  - sistemazione delle stazioni dei mezzi di trasporto collettivo e delle aree ad essi pertinenti;
  - costruzione o ristrutturazione di edifici destinati a servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - sistemazione di giardini e parchi pubblici nonché realizzazione di infrastrutture per le attività sportive;
  - parcheggi per autoveicoli.

#### **Articolo 80 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.

<sup>13</sup> Legge 13/99. "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"

<sup>14</sup> Legge Regionale n° 6 del 20/02/1989: "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione"

<sup>15</sup> La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (art.3, L.R. 65/89, e L.19 ottobre 1998, n.366).

- 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 81 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 82 Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici**

- 1 I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.
- 2 Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
- 3 La progettazione 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.
- 4 È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
- 5 I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

#### **Articolo 83 Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche**

- 1 Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di

segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del Codice Civile.

- 2 Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del Codice Civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.
- 3 Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del Codice Civile.
- 4 Le opere possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
- 5 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 84 Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico**

- 1 Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e s.m.i., alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
- 2 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i., nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 14, commi 6 e 7, 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.
- 3 Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.
- 4 Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
- 5 La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
- 6 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 diversamente abili, sono dichiarate inagibili.

- 7 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 diversamente abili. 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.
- 8 I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone diversamente abili.

#### **Articolo 85 Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili**

- 1 Agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva dei disabili così da favorire l'orientamento.
- 2 Nei parchi pubblici e nelle aree verdi attrezzate<sup>16</sup> i principali percorsi pedonali devono essere previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili. Per garantire l'accesso dei disabili a queste aree, occorre avere:

– posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;

– ingresso accessibile, 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.

Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;

– aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;

– servizi igienici facilmente accessibili;

– punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, 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.

I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

– facilmente accessibili, la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

– moderatamente accessibili, la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

– accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso, e altri parti del percorso dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento.

I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucciolevole.

Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, accessibili dai disabili.

<sup>16</sup> Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide"

L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a rotelle o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli.

E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

- 3 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).

Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:

- strutture di arredo urbano;
- strutture fisse.

Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:

- sistemi di seduta;
- appoggi ischiatici;
- fontanelle per bere;
- cestini portarifiuti;
- fioriere rialzate;
- portabiciclette;

- 4 La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico. Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

#### **Articolo 86 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<sup>17</sup>, 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 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 naturalmente e ove non possibile artificialmente;
  - 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.

<sup>17</sup> DPCM 3 marzo 1999: "Direttiva per la razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici"

- 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 87 Rete 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 per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Articolo 88 Volumi tecnici e impiantistici**

- 1 I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
- 2 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 nello strumento urbanistico comunale.
- 3 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.
- 4 Sono considerati volumi tecnici le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio e altri sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.), qualora presentino i caratteri di cui all'Articolo 146.
- 5 I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

#### **Articolo 89 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 adiacenti.
- 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 antisdrucchiolevoli.
- 4 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## **Sezione II Spazi privati**

### **Articolo 90 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 Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di un accesso carraio aperto verso la strada o gli spazi pubblici, che consenta l'ingresso all'interno della proprietà.
- 3 L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 4 Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 4,50.
- 5 Nei casi in cui il passo carrabile attraversa il corpo di fabbrica, deve avere un'altezza utile non inferiore ai m 3,50.
- 6 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 5,00. In caso di impossibilità di arretrare l'accesso carrabile dal filo stradale per almeno 5,00 ml, è possibile autorizzare l'accesso solo attrezzandolo di dispositivo di apertura automatica radiocomandata.
- 7 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 10,00 dagli angoli delle strade.
- 8 Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
- 9 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.
- 10 I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
- 11 In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

### **Articolo 91 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 e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 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 mezzera 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 mezzera 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 marciapiede e di idoneo impianto di illuminazione.

## **Articolo 92    Parcheggi**

- 1 Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.
- 2 Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative delle previsioni di strumento urbanistico comunale. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
- 3 In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 500, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.
- 4 Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.
- 5 Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.
- 6 Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante gli specifici provvedimenti di cui al capo III del presente Titolo I.
- 7 Nel rispetto della normativa dello strumento urbanistico comunale, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a concessione edilizia onerosa, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

- nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;

- in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo.

#### **Articolo 93 Allacciamento alle reti fognarie**

- 1 Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
- 2 Per le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia, le quali verranno convogliate in fognatura, previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti), si fa riferimento all'Articolo 159 del presente Regolamento Edilizio.
- 3 E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia. Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto nei pozzi di emungimento di acqua potabile, ove è invece obbligatorio provvedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura.
- 4 Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti<sup>18</sup> eccezione fatta per le zone agricole, non è consentito attivare nuovi scarichi in zone non servite da rete fognaria.

#### **Articolo 94 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 L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - d) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- 4 Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo 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, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs... 152/99<sup>19</sup>.

#### **Articolo 95 Recinzioni<sup>20</sup>**

- 1 I muri di recinzione, le recinzioni ad inferrate 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 I, Capo II del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale.

<sup>18</sup> Cfr. L.R. n. 62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.

<sup>19</sup> D.Lgs. 152/1999: "Testo aggiornato del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258"

<sup>20</sup> E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere all'interno della normativa dello strumento urbanistico prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.

- 3 Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
- a) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - b) con reti e siepi;
  - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
- 4 Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- 5 I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- 6 I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
- 7 Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- 8 I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 9 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.
- 10 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.
- 11 Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.
- 12 Le nuove edificazioni devono prevedere l'arretramento dei passi carrabili come previsto all'Articolo 90, preferibilmente con taglio obliquo.

#### **Articolo 96 Spazi ineditati**

- 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 97 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, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
- 4 Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche così come definito nell'Articolo 158 del presente Regolamento Edilizio.
- 5 Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti e previste nel Regolamento Edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde.

**Articolo 98 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 tutelato dal D.Lgs... 29/10/ 99 n. 490 e s.m.i.
- 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 99 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.

**Articolo 100 Installazione degli apparecchi di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari**

- 1 L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio.
- 2 Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli)
- 3 Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio tecnico l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Architettonica per il Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nella zona "A" del centro storico, come perimetrato negli strumenti urbanistici vigenti ed in salvaguardia ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
- 4 E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione

- visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
- 5 Il presente regolamento 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 che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante,
  - 6 Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro.
  - 7 Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.
  - 8 Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
  - 9 Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari le stesse devono essere adeguate entro 2 anni dalla sua entrata in vigore.
  - 10 Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.
  - 11 Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:
    - sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
    - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
    - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.
  - 12 Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. La decorrenza di detto termine si deve intendere di 30 giorni nel caso di parere obbligatorio della Commissione Architettonica per il Paesaggio, a norma del precedente comma 2, comunque l'autorizzazione si intenderà rilasciata quando sia decorso senza osservazioni, dinieghi o richieste di integrazioni il termine dei 30 giorni sopra indicato. L'ufficio tecnico potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.
  - 13 I proprietari di antenne paraboliche, entro 12 mesi dalla data di approvazione del regolamento, devono provvedere a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'amministrazione. La mancata comunicazione è sanzionata con un ammenda fino a 100 Euro.
  - 14 In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

## **Articolo 101 Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

- 1 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.
- 2 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 dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito eventualmente il parere della Commissione Architettura per il Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere obbligatoriamente acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nella zona "A" del centro storico, come perimetrato negli strumenti urbanistici vigenti ed in salvaguardia ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
- 3 Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:
  - sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
  - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.
- 4 Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. La decorrenza di detto termine si deve intendere di 30 giorni nel caso di parere obbligatorio della Commissione Architettura per il Paesaggio a norma del precedente comma 2, comunque l'autorizzazione si intenderà rilasciata quando sia decorso senza osservazioni, dinieghi o richieste di integrazioni il termine di 30 giorni sopra indicato. L'Ufficio tecnico potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.
- 5 In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile; in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

## **CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

---

### **Sezione I Inserimento ambientale delle costruzioni**

#### **Articolo 102 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 (di cui agli articoli del CAPO III del Titolo II del presente Regolamento Edilizio) 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 comici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- 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, nonché l'individuazione di idonei spazi e/o locali, con i requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Locale di Igiene da reperirsi all'interno della proprietà, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti. Entro un anno dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio i condomini esistenti dovranno adeguarsi a quanto sopra indicato.
- 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 103 Allineamenti**

- 1 Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilita dalla normativa dello strumento urbanistico comunale, 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 104 Spazi conseguenti ad arretramenti**

- 1 L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico comunale 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 105 Prospetti su spazi pubblici**

- 1 Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico comunale 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 poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- 7 I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 per i primi due piani fuori terra e m 1,10 per tutti gli altri piani.
- 8 Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m 1,00 per tutti gli altri piani.
- 9 La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 11.
- 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, ai fini della sicurezza veicolare e pedonale, 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 1,00 per i primi due piani fuori terra e di m 1,10 per tutti gli altri piani.
- 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 non devono essere inferiori al 2%.

#### **Articolo 106 Ombre portate**

- 1 Nelle aree di espansione 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 garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i

dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

#### **Articolo 107 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 stradale;
  - e di cm 30 al di sotto della quota di m 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.
- 2 La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.
- 3 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.
- 4 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 nella normativa dello strumento urbanistico comunale.
- 5 Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Articolo 108 Portici e gallerie**

- 1 Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, 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 dello strumento urbanistico comunale.
- 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 con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
- 6 La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.
- 7 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 109 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 Ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 803/75 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
- 4 Trascorso detto periodo di tempo 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 110 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 essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
- 7 Utilizzo di colori chiari.

#### **Articolo 111 Disciplina del verde**

- 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.
- 2 Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere..
- 3 Il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno. E' raccomandata in questo senso la collocazione di specie caducifoglie sui fronti sud ed est dell'edificio, al fine di limitare l'irradiazione solare nei mesi estivi e di garantire una buona permeabilità ai raggi solari nei mesi invernali
- 4 L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
- 5 Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
- 6 Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo - invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
- 7 Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie vegetali, storiche ed architettoniche. tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- 8 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.
- 9 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 essenze compatibili con l'intorno urbano.
- 10 La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo.

- 11 E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché 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; 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.
- 12 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.
- 13 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- 14 Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 15 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. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
- 16 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 specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d) 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.
- 17 In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
- 18 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni è obbligatoria deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario 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.
- 19 E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

#### **Articolo 112 Disciplina in merito alla edificazione di vasche e piscine ad uso privato**

##### ***Vasca***

- 1 È definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica.
- 2 La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.
- 3 Qualora la superficie occupata, ecceda mq 100 o la capacità mc 200, la vasca è soggetta a Concessione Edilizia, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Denuncia di Inizio Attività.
- 4 La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

##### ***Piscina***

- 5 È definita piscina la struttura accessoria di pertinenza di unità immobiliare, sia fuori sia entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche

se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'unità immobiliare e non aperta al pubblico.

- 6 La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.
- 7 Tali opere sono consentite nell'area di pertinenza delle unità immobiliari di tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni di pubblico interesse e di specifiche norme dello strumento urbanistico comunale (viabilità, opere pubbliche in genere, verde pubblico, ecc.), la realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.

Queste opere sono soggette ad attestazione di conformità e dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

la piscina dovrà essere contenuta entro un rettangolo di m 7,50 per m 15.

dovrà preferibilmente inserirsi nella struttura geomorfologia circostante, mantenere gli allineamenti contermini delle sistemazioni esterne ed ambientali presenti e comunque inserita nel rettangolo di cui al precedente comma;

i volumi tecnici, strettamente necessari, dovranno essere completamente interrati;

i bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile;

per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno, ecc.) o per il cotto nel caso l'abitazione sia in laterizio; sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno;

il colore della piscina dovrà essere previsto nell'atto autorizzativo , ma con colorazioni che ne mimetizzino l'impatto visivo;

nel caso la piscina venga a trovarsi in posizione apprezzabile da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con la messa a dimora di piante autoctone o essenze arboree tipiche locali;

le piscine dovranno essere dotate di impianto di depurazione delle acque reflue a norma di legge ed essere alimentate in modo da non gravare sull'acquedotto comunale e da non richiedere la realizzazione di nuovi pozzi;

#### ***Piscine stagionali***

- 8 Sono definite piscine stagionali i contenitori di capacità inferiori a mc 15, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie d'alcun genere, utilizzabili per la balneazione privata anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque.
- 9 Tali contenitori non possono essere mantenuti permanentemente in loco, anche se svuotati, vanno rimossi al termine della stagione estiva e la loro permanenza non può superare i 90 giorni.
- 10 Le piscine dovranno essere dotate di impianto di depurazione delle acque reflue a norma di legge ed essere alimentate in modo da non gravare sull'acquedotto comunale e da non richiedere la realizzazione di nuovi pozzi.

#### ***Caratteristiche, dimensioni e distanze***

- 11 Le piscine (che non sporgono dal terreno più di cm 50) devono distare dal confine di proprietà o con pubblici spazi di almeno m 2 dal filo interno della muratura di contenimento.
- 12 In tutto il territorio comunale, al fine di prolungare al massimo il periodo di balneazione, è consentito installare coperture mobili di piscine. Le coperture dovranno essere costituite preferibilmente da strutture ad impaccamento telescopico in profilati di alluminio anodizzato laccato bianco. Dette strutture, poiché non costituiscono ne volume ne superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione e/o impaccamento. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze da confine, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate.

Dovranno comunque essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.

#### **Articolo 113 Disciplina in merito alla installazione di pergolati e gazebo**

- 1 Sono, in genere, da ritenere soggetti ad idoneo titolo abilitativo i gazebo con superficie superiore a mq 12 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.
- 2 Tali strutture non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse.
- 3 E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino o terrazzi scoperti.
- 4 Non sono soggetti a concessione e ad autorizzazione, quindi eseguibili previa semplice comunicazione di inizio lavori<sup>21</sup>, gli interventi inerenti a grigliati e gazebo non superiori a mq 12.
- 5 Gli elementi costitutivi delle travature dovranno avere di norma andamento orizzontale; l'altezza massima al colmo non deve essere superiore a 3,50 m.
- 6 La realizzazione di tali pertinenze dovrà tuttavia rispettare le norme vigenti in materia di distanze prevista dal Codice Civile e dal Codice della Strada.

#### **Articolo 114 Arredi da giardino**

- 1 Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di fabbricati residenziali.

Sono compresi nella definizione:

a) Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro estemo non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,30, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare, secondo la tipologia approvata dal Codice Civile;

b) Cucce per cani di volume non superiore a 1,5 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario delle resede di pertinenza dell'abitazione principale;

c) Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq , con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 10,00 ed altezza massima non superiore a m 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino ; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 20 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;

d) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 1,80 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.

e) Elementi frangisole per ombreggiatura posti auto, limitatamente agli spazi individuati come aree di posteggio obbligatorio per legge (L. 122/ 89) e comunque nella misura massima di due posti auto per unità immobiliare, tali elementi potranno essere coperti solo con materiale frangisole od ombreggiante non impermeabile.

- 2 L'installazione di detti accessori dovrà rispettare le norme vigenti riguardanti materie igienico sanitarie e le norme previste dal Codice Civile.

---

<sup>21</sup> fatte salve autorizzazioni e nulla osta occorrenti ed il rispetto di tutte le leggi vigenti in materia di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica, antisismiche, contestualmente al loro inizio

#### **Articolo 115 Presenza dei “copri e scopri” in zona industriale ed in zona residenziale**

- 1 L'installazione di manufatti quali “copri e scopri” a servizio di attività produttive è ammessa qualora non determini un incremento superiore al 10% della superficie coperta del corpo di fabbrica principale; in tale 10% devono essere computate anche le superfici coperte determinate dalla eventuale presenza di aggetti, sporti e mensole con sporgenza superiore a 1,50 m. In ogni caso va garantita la quota di superficie scoperta drenante prevista dal Regolamento locale di igiene per le aree ad uso produttivo.
- 2 Nelle zone residenziali l'installazione dei manufatti quali “copri e scopri” può essere effettuata in numero di un elemento per ogni unità abitativa; tali elementi possono avere superficie copribile massima di mq 20.
- 3 La superficie occupabile dai “copri e scopri”, sommata alla superficie coperta delle altre eventuali pertinenze all'edificio ad uso principale non può comportare un'occupazione superiore ad 1/10 della superficie libera del lotto.
- 4 La realizzazione di manufatti dovranno rispettare le norme vigenti in materia di distanze prevista dal Codice Civile.

#### **Articolo 116 Disciplina in merito ai locali per il ricovero degli attrezzi in ambito agricolo**

- 1 E' consentita, anche ai soggetti non imprenditori agricoli, la creazione di un deposito per il ricovero degli attrezzi, che dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - superficie massima mq 12,00;
  - altezza massima se coperta in piano, all'estradosso m 2,20;
  - altezza massima all'estradosso del colmo m 2,50.
- 2 Il titolo abilitativo richiesto per l'opera è il permesso di costruire, ed è soggetto al parere della Commissione architettonica per il paesaggio.
- 3 Il manufatto potrà essere realizzato in muratura con le stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale.
- 4 I manufatti descritti dovranno essere collocati ad una distanza di m 3,00 dai confini e dai fabbricati.
- 5 Potranno essere posti a confine solo se addossati, per tutta l'altezza, ad un terrapieno di salto di quota fra lotti. Diversamente le strutture potranno essere poste anche in aderenza, previo accordo registrato e trascritto con i confinanti.
- 6 Detti manufatti non concorrono alla determinazione della volumetria dell'area edificabile.
- 7 I manufatti non potranno comunque essere realizzati sul fronte stradale del lotto se non al disotto del colmo del muretto di recinzione (esclusa la rete).
- 8 E' consentita la costruzione di bassi fabbricati aperti o chiusi esclusivamente ad uso deposito attrezzi agricoli per orti, a condizione che essi non superino il rapporto di copertura di 1/7 sui rispettivi orti e comunque non superino singolarmente la superficie lorda di mq 15, e siano realizzate con copertura a due falde, manto di copertura in tegole di cotto, tamponamento perimetrale in muratura o legno, materiali idonei a conferire ad essi un aspetto estetico non degradante o deturpante, con altezza massima di imposta della copertura di m 2.40.
- 9 Nel caso in cui bassi fabbricati vengano accorpatisi sui confini degli orti contigui gli stessi non dovranno superare singolarmente la superficie coperta pari a 1/7 del rispettivo orto con un massimo di mq 15, con unica copertura a due falde. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree residenziali. All'interno non sarà possibile installare impianti a fiamma libera.

#### **Articolo 117 Disposizioni specifiche per opere in fascia di rispetto e salvaguardia**

Per le opere previste agli articoli da Articolo 112 a Articolo 116, ricadenti in fascia di rispetto e salvaguardia si rimanda alle disposizioni dell'Articolo 23.

## **Sezione II      Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni**

### **Articolo 118    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.
- 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 urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
- 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 e norme igieniche**

#### **Articolo 119    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. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio - ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
- 5      L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici;

- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
- 6 Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
- 7 Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dal presente regolamento.
- 8 Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

#### **Articolo 120 Ventilazione naturale**

- 1 L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; la stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.
- 2 Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.
- 3 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.
- 4 Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 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.

#### **Articolo 121 Ventilazione meccanica (attivata)**

- 1 La necessità di impiegare la ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione garantita dalle infiltrazioni, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali.
- 2 Le caratteristiche degli impianti e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento Locale di Igiene - Titolo III - Capitolo 4 "Requisiti degli alloggi" - Ventilazione ed aerazione, dall'art. 19 all'art. 43, al quale si rimanda.
- 3 Per altre attività specifiche le prescrizioni sono indicate nei relativi capitoli del Regolamento Locale di Igiene citato.
- 4 Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

#### **Articolo 122 Illuminazione naturale e diretta**

- 1 L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.
- 2 L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.
- 3 Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico.
- 4 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.
- 5 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, tavemette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.
- 6 Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.
- 7 Superfici finestrate 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. I lucernari orizzontali sono comunque sconsigliati. E' opportuno utilizzare la copertura per alloggiare sistemi verticali (shed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno in inverno.
- 8 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. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.
- 9 Dovrà in ogni caso essere garantito il raggiungimento del fattore medio di luce diurna previsto dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
- 10 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
- 11 E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

- 12 Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.
- 13 Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento Locale di Igiene - Titolo III , al quale si rimanda.

#### **Articolo 123 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.
- 2 E' fatto obbligo di utilizzare 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.
- 3 Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.
- 4 Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere 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 verso gli edifici.
- 5 Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento Locale di Igiene - Titolo III , al quale si rimanda.
- 6 Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

#### **Articolo 124 Parti trasparenti**

- 1 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
- 2 La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

#### **Articolo 125 Controllo del soleggiamento**

- 1 Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:
  - evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
  - contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:
  - condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
  - eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.
- 2 Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
- 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. In particolare per edifici lineari l'orientamento preferenziale da tenere sarà quello est-ovest, con rotazione massima in entrambi i sensi di 45°.

- 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°.
- 5 Prescrizioni e requisiti degli edifici ai fini del presente articolo sono regolati dal Regolamento Locale di Igiene - Titolo III - Capitolo 4 "Requisiti degli alloggi" - Soleggiamento, dall'art. 9 all'art. 18, al quale si rimanda.

#### **Articolo 126 Comfort termoigrometrico: temperatura aria interna; temperatura superficiale; velocità e temperatura dell'aria; umidità relativa**

- 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<sup>22</sup>.
- 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 0,15 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.

#### **Temperatura dell'aria interna**

- 8 Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.
- 9 Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.
- 10 Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della legge 9/1/1991 n. 10<sup>23</sup> e dei relativi regolamenti attuativi (D.P.R. 412/93<sup>24</sup> e D.P.R. 551/99<sup>25</sup>).
- 11 Negli spazi chiusi per attività principale e secondaria, il sistema di riscaldamento deve essere regolato per ottenere una temperatura minima dell'aria di 18° C ed essere regolato per mantenere una temperatura di 20° C, con tolleranza di + 2° C. La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364 e successive integrazioni.

<sup>22</sup> La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

<sup>23</sup> Legge 10/1/1991: " Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

<sup>24</sup> DPR n° 412/1993: "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10"

<sup>25</sup> DPR n. 551/1999: "Regolamento recante modifiche al DPR 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia"

- 12 Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza e il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).
- 13 Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956<sup>26</sup> e al D.Lgs. n. 626/1994<sup>27</sup> modificato e integrato.
- 14 Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale, la temperatura dell'aria interna ti nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili):
- $t_i > 4^\circ\text{C}$
- 15 Negli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune, la temperatura dell'aria interna,  $t_i$ , espressa in  $^\circ\text{C}$ , nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare:

$$t_i > 7^\circ\text{C}$$

#### **Temperatura superficiale**

- 16 Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.
- 17 Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento. La temperatura superficiale,  $\nabla_i$  (o  $\nabla_x$ , nel caso dei ponti termici), espressa in  $^\circ\text{C}$ , su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a  $\pm 3^\circ\text{C}$  rispetto alla temperatura ambiente.

#### **Velocità e temperatura dell'aria**

- 18 Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere. A tal fine, la posizione di bocchette per l'immissione e estrazione dell'aria, ventilatori, uscite di ventil-convettori, e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

#### **Umidità relativa**

- 19 Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.
- 20 Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati sia per gli spazi chiusi destinati per attività principale e secondarie, il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

$$40\% < UR < 60\%$$

<sup>26</sup> DPR 303/56: "Norme generali per l'igiene del lavoro".

<sup>27</sup> D.Lgs. n. 626 del 19/09/1994: "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro".

- 21 Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
- 22 Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, deve essere:
- $30\% < UR < 60\%$
- 23 Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D.Lgs... n. 626/1994 modificato e integrato.

**Articolo 127 Impermeabilità e secchezza**

- 1 Le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte.
- 2 Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 3 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
- 4 La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h allorché la sovrappressione sia di 100 Pa.

**Articolo 128 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 Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991, della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e della L.R. 13/2001 e dei relativi regolamenti (con particolare riferimento al D.P.C.M. 05/12/1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
- 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 30 db.
- 5 Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
- 6 Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

**Articolo 129 Tipi di scarico**

- 1 Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
- a) acque meteoriche (bianche);

- b) acque luride civili (nere);
  - c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
- 2 Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.
  - 3 Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
  - 4 Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L.R. n.62/85 e s.m.i..
  - 5 La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.

**Articolo 130 Accessibilità all'ispezione e al campionamento**

- 1 Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm 50.
- 2 Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

**Articolo 131 Reti e pozzetti**

- 1 Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
- 2 Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
- 3 Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli stabiliti dal d. lgs 152/99. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
- 4 Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

**Sezione II Sezione II - Requisiti spaziali**

**Articolo 132 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 e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, 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 m 1,80 per gli spazi accessori e di servizio e a m 2,10 per gli spazi di abitazione primaria.
- 8 Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq10,00 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 e la cucina 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.<sup>28</sup>
- 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 di cucina, o in alternativa è consentita la realizzazione di posto cottura o cucina ridotta, purché munita di aspirazione forzata localizzata sui fornelli.

### **Articolo 133 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.

<sup>28</sup> legge 27 maggio 1975, n.166 recante "Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia", artt.18 e 19, che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi e che prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno e la disciplina delle scale anche senza finestre sull'esterno.

- 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 134 Locali sottotetto**

- 1 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.
- 2 I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40 come previsto dall'aggiornamento del Regolamento Locale di Igiene, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
- 3 Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e suoi criteri attuativi.

#### **Articolo 135 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, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
- 3 I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **Articolo 136 Box ed autorimesse, deposito cicli**

- 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 dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

### **Sezione III Requisiti funzionali**

#### **Articolo 137 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 138 Spazi di cottura**

- 1 Le cucine e gli spazi di cottura 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 e idonee canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con idoneo camino.

**Articolo 139 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 140 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.

**Articolo 141 Accessibilità**

- 1 Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

## Sezione IV Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

**Articolo 142 Norme, ambito di applicazione, sanzioni**

- 1 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, dalla LR39/2004 e dal D.Lgs.192/2005.

**Articolo 143 Orientamento dell'edificio**

- 1 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 tra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
- 2 Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST. Gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato NORD e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture aeroilluminanti più significative (massime) devono essere collocate da SUD-EST a SUD-OVEST.

**Articolo 144 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi e oggetto di ristrutturazione edilizia**

- 1 In applicazione della L.10/1991 e s.m.i, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti della sagoma dell'edificio e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

Struttura	Trasmittanza (W/m <sup>2</sup> K)
Strutture verticali opache esterne	0,35
Coperture (piane ed a falde)	0,30
Solai su terreno, cantine, vespai areati	0,50
Solai su pilotis	0,35
Pareti e solai verso altre unità e spazi non riscaldati	0,60

- 2 I valori di trasmittanza sopra riportati sono comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura.
- 3 Gli sguinci sotto finestra dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

- 4 Nel caso in cui la copertura sia a falda ed a diretto contatto con un ambiente abitato (sottotetto, mansarda, ecc), essa, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
- 5 Fatte salve le distanze minime stabilite dal codice civile, le strutture perimetrali, portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a cm 30, non sono considerati per la determinazione del volume e del rapporto di copertura, 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, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

#### **Articolo 145 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti**

- 1 In caso di manutenzione straordinaria dell'intera copertura con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura a falda è a diretto contatto con un ambiente abitato, essa, oltre a garantire il valore di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato od equivalente.
- 2 Non si computano nelle distanze gli aumenti di spessore dovuti a murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o di inerzia termica o per la formazione di pareti ventilate.

#### **Articolo 146 Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi**

- 1
  1. Sia nelle nuove costruzioni sia nell'esistente, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti etc) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.
2. Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché presentino contestualmente le seguenti condizioni:
  - a) siano progettate per integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo;
  - b) siano collocate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra Sud-Est e Sud-Ovest
  - c) siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione
  - d) non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi
  - e) siano dotate di opportune schemature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo
  - f) I locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante ed illuminante; le serre in esame non dovranno alterare i R.A.I. previsti dal Regolamento Locale di Igiene, né potranno contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
  - g) dimostrino attraverso i necessari calcoli energetici, redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio
  - h) Il progetto deve valutare il guadagno energetico - ovvero sia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra - tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI su tutta la stagione di riscaldamento.
  - i) In particolare, come requisito non esaustivo, la presenza delle serre deve comportare una riduzione delle dispersioni termiche dalle pareti con cui confinano non inferiore al 25%.
  - j) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale
  - k) I volumi ottenuti non debbono essere configurati per la permanenza di persone e, in quanto volumi tecnici, attraverso la realizzazione dei sistemi sopraccitati si

configureranno quali locali tecnici, senza permanenza di persone; dovranno quindi avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione.

In particolare :

- la separazione con il locale retrostante dovrà essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni
- eventuali aperture nella parete dovranno avere superficie complessiva inferiore ai 2,5 m<sup>2</sup>;

3. Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, - sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovvero sia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi
4. Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **Articolo 147 Caratteri prestazionali dei serramenti e degli infissi**

- 1 Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni non climatizzate degli edifici residenziali, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup> K.
- 2 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applica tale indice in caso di ristrutturazione delle facciate, comprensiva della sostituzione dei serramenti.
- 3 I cassonetti dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

#### **Articolo 148 Sistemi ad alto rendimento di produzione del calore**

- 1 Negli edifici di nuova costruzione ed 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 del calore ad alto rendimento
- 2 è richiesta in sede di verifica progettuale, la rispondenza del rendimento globale medio stagionale di impianto a un valore  $\eta_g > (75 + 3 \log P_n) \%$

#### **Articolo 149 Impianti centralizzati per la produzione di calore**

- 1 In caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di edifici, per i quali l'atto abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento.
- 2 E', altresì, obbligatoria l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente ai sensi del successivo Articolo 152.

#### **Articolo 150 Regolazione locale della temperatura**

- 1 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli oggetto di ristrutturazione, è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura nell'ambiente, che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o delle singole zone aventi caratteristiche d'uso e di esposizione uniformi.
- 2 Negli edifici esistenti, l'obbligo di cui sopra sussiste per interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la sostituzione dei radiatori; sussiste altresì in caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'energia termica dell'edificio.

#### **Articolo 151 Divieto di utilizzo di sistemi individuali di raffrescamento estivo**

- 1 In caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di edifici, per i quali l'atto abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, è fatto divieto di installare sistemi individuali di raffrescamento estivo.
- 2 In tali casi, l'eventuale impianto di raffrescamento dovrà essere di tipo centralizzato, con gruppo frigorifero produttore di acqua refrigerata e sistema distributivo caratterizzato da rete di distribuzione dell'aria raffrescata o dell'acqua refrigerata.

#### **Articolo 152 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia**

- 1 In caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di edifici, per i quali l'atto abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale degli impianti, con produzione centralizzata del calore e del raffrescamento, devono essere adottati sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione ed una gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica (kcal, MJ o kWh).

#### **Articolo 153 Impianti termici solari**

- 1 In caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di edifici, per i quali l'atto abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti termici solari.
- 2 La determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria per gli edifici residenziali deve essere effettuata secondo le disposizioni contenute nella raccomandazione UNI\_CTI R3/03 SC6.
- 3 I collettori solari devono essere integrati con l'architettura dell'edificio.
- 4 L'obbligatorietà delle norme di cui al presente articolo non opera negli ambiti individuati dalla strumentazione urbanistica come centro storico, fatta salva la possibilità di adottare l'utilizzo previo idoneo progetto di inserimento paesistico-ambientale autorizzato dalla Commissione Architettica per il Paesaggio.

#### **Articolo 154 Portata e alimentazione delle reti di distribuzione 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. In particolare, al fine di contenere i consumi energetici, il consumo dell'acqua calda per uso igienico-sanitario dovrà essere contabilizzato individualmente, e la temperatura dell'acqua dovrà essere mantenuta entro un intervallo controllato. Inoltre, 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 In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:
  - reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
  - impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918253 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.
- 3 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 a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

4 Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni;

- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesian) 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, artesian, 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.

#### **Articolo 155 Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque**

1 Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2 I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

3 In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

4 Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

#### **Articolo 156 Contenimenti dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1 In caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di edifici, per i quali l'atto abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, è obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2 La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n. 152).

#### **Articolo 157 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, in caso sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione di edifici, per i quali l'atto abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

- 2 Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
- 3 Il requisito si intende raggiunto 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 158 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie**

- 1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia 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 Il provvedimento 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 Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:
  - l'intasamento di cassette e tubature
  - la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

- 4 Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni 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 (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) 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).
- 5 Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

**Articolo 159 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

- 1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, per tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per utilizzi non idropotabili: irrigazione del verde pertinenziale, pulizia dei cortili e passaggi, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
- 2 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.

- 3 Con riferimento al comma 1, i nuovi edifici 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 destinata a verde pertinenziale e/o cortile. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- 4 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 IV ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

---

### **Sezione I Disciplina delle opere**

#### **Articolo 160 Inizio dei lavori**

- 1 Il titolare di 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 dall'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.
- 2 La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
- 3 Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.
- 4 L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativo preventivo

#### **Articolo 161 Richiesta e determinazione dei punti fissi**

- 1 Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
- 2 Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
- 3 La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono

essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

- 4 Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
- 5 Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori.
- 6 La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

#### **Articolo 162 Visite ispettive**

- 1 L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

#### **Articolo 163 Sistemazione e bonifica delle aree edificabili**

- 1 E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.
- 2 Precedentemente all'esecuzione di 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 che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

## **Sezione II Norme generali per i cantieri**

#### **Articolo 164 Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili**

- 1 Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, e s.m.i., 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 a 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 Locale di 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. 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.
- 7 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.
- 8 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.
- 9 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 di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.
- 10 In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale 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 165 Recinzioni provvisorie per i cantieri e strutture provvisionali**

- 1 I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
- 2 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa

- realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
- 3 Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
  - 4 L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
  - 5 E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
  - 6 Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
  - 7 Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.
  - 8 Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
  - 9 Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
  - 10 La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.
  - 11 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
  - 12 Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.
  - 13 Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.
  - 14 In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei

conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

#### **Articolo 166 Scavi**

- 1 La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
- 2 La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
- 3 Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
- 4 Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
- 5 Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
- 6 Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali dispersioni di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
- 7 Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
- 8 La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

#### **Articolo 167 Demolizioni**

- 1 Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
- 2 In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
- 3 Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.

- 4 Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
- 5 I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

#### **Articolo 168 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 deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. 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 169 Riuso dei materiali - materiali di costruzione**

- 1 Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.
- 2 E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.
- 3 I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali:
  - a) sicurezza in caso di incendio
  - b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.
- 4 Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dal D.P.R. 21 aprile 1993, n. 246 attuativo della Direttiva CEE 89/106 del 21 dicembre 1988, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

#### **Articolo 170 Norme per limitare l'inquinamento acustico**

- 1 L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al D.P.C.M. 1.3.1991.
- 2 Qualora l'attività di cui sopra presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, previsti dal D.P.C.M., il Dirigente, previo parere dell'A.S.L., può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.P.C.M. 1.3.1991 nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore;
  - le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal D.P.C.M. e dalle disposizioni attuative della legge 447/95 vengano disciplinate da apposita ordinanza sindacale.
- 3 A motivata e documentata richiesta degli interessati, in relazione alla specificità delle situazioni e/o a particolari fasi di lavorazione, il Dirigente, su conforme parere dell'A.S.L., può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto al precedente comma.

**Articolo 171 Cautele per ritrovamenti archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari**

- 1 I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e s.m.i devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
- 2 Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
- 3 Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

**Articolo 172 Manomissione del suolo pubblico**

- 1 La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata da Comune. 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, cordole, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.
- 2 Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.
- 3 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 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. 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 effettuata, alla presenza del Soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità 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 dieci giorni, ovvero,

potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la 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. In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.

- 4 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.
- 5 Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.
- 6 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. In caso di manomissione 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, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo". Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata. 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.
- 7 Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il Soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale.
- 8 Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

#### **Articolo 173**    **Ultimazione dei lavori**

- 1 Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.
- 2 Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, 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.
- 3 Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale 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.

- 4 Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.
- 5 La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.
- 6 La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.
- 7 L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.
- 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, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

## **CAPO V MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI**

---

### **Sezione I Unificazione grafica**

#### **Articolo 174 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 deve far 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 paesaggistico ambientale**

#### **Articolo 175 Rappresentazione del contesto paesaggistico 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 a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) 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 interrato, 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 esauritiva, 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 176 Documentazione tecnica**

- 1 Le richieste di titoli abilitativi alle attività edilizie permesso di costruire, autorizzazione amministrativa, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo II del presente regolamento, 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 alla domanda di permesso di costruire, in numero minimo di 3 copie cartacee e una copia digitale (files sorgente e files di visualizzazione/stampa-es. Acrobat .pdf), o in numero di 2 copie cartacee e una copia digitale (files sorgente e files di visualizzazione/stampa-es. Acrobat .pdf) per la denuncia di inizio attività, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione **all'interno di piano attuativo**,

oltre a quelli già indicati all'Articolo 175 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, 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 per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:50, 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. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) 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;
- g) 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 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
- j) relazione esplicativa e *rendering* dell'intervento.
- i) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero verifica in ordine a tale conformità non comportante valutazioni tecnico-discrezionali (art. 20 D.P.R. 06/06/2001 n. 380);
- k) autocertificazione relativa alla ricadenza dell'intervento tra quelle da assoggettarsi alla disciplina delle opere in conglomerato cementizio;
- l) verifica superficie a parcheggio privato ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122;
- m) autocertificazione relativa alla non ricadenza dell'intervento all'obbligo di progettazione in materia di norme di sicurezza degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46 ovvero presentazione del progetto degli impianti.

- 3 Gli elaborati grafici da allegare alla domanda di permesso di costruire, in numero minimo di 3 copie cartacee e una copia digitale (files sorgente e files di visualizzazione/stampa-es. Acrobat .pdf), o in numero di 2 copie cartacee e una copia digitale (files sorgente e files di visualizzazione/stampa-es. Acrobat .pdf) per la denuncia di inizio attività, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti **non interessati da**

**pianificazione attuativa** oltre a quelli già indicati all'Articolo 175 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico comunale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità 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;
- c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e 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, 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 per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:50, 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. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) 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;
- g) 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 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
- h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
- i) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero verifica in ordine a tale conformità non comportante valutazioni tecnico-discrezionali (art. 20 D.P.R. 06/06/2001 n. 380);
- j) autocertificazione relativa alla ricadenza dell'intervento tra quelle da assoggettarsi alla disciplina delle opere in conglomerato cementizio;
- k) verifica superficie a parcheggio privato ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122;
- l) autocertificazione relativa alla non ricadenza dell'intervento all'obbligo di progettazione in materia di norme di sicurezza degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46 ovvero presentazione del progetto degli impianti.
- m) Atto attestante la proprietà dell'immobile oggetto d'intervento ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- n) Calcoli analitici del contributo di costruzione e diritti di segreteria in caso di presentazione di D.I.A.

- 4 Gli elaborati grafici da allegare alla domanda di permesso di costruire, in numero minimo di 3 copie cartacee e una copia digitale (files sorgente e files di visualizzazione/stampa-es. Acrobat .pdf), o in numero di 2 copie cartacee e una copia digitale (files sorgente e files di visualizzazione/stampa-es. Acrobat .pdf) per la denuncia di inizio attività, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'Articolo 175 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio dello strumento urbanistico comunale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, 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;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:50, 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. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) 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;
  - f) 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 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
  - h) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero verifica in ordine a tale conformità non comportante valutazioni tecnicodiscrezionali (art. 20 D.P.R. 06/06/2001 n. 380);
  - k) autocertificazione relativa alla ricadenza dell'intervento tra quelle da assoggettarsi alla disciplina delle opere in conglomerato cementizio;
  - j) verifica superficie a parcheggio privato ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122;
  - i) autocertificazione relativa alla non ricadenza dell'intervento all'obbligo di
  - l) progettazione in materia di norme di sicurezza degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46 ovvero presentazione del progetto degli impianti.
  - m) Atto attestante la proprietà dell'immobile oggetto d'intervento ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
  - n) Calcoli analitici del contributo di costruzione e diritti di segreteria in caso di presentazione di D.I.A.
- 5 Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla la domanda di autorizzazione amministrativa, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio dello strumento urbanistico comunale 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

c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:50, 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;

e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:50, 1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

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

### **Articolo 177    Relazione illustrativa**

1      Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità 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 planovolumetrici 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 commerciale;

f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori (previsione di impatto acustico ai sensi della L.R. 10/08/2001 n. 13), scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico - nocivi.

- 3 Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- 4 Per tutti gli insediamenti che interessano aree produttive dismesse, dovrà essere presentato un piano di caratterizzazione dell'area stessa con evidenziati eventuali interventi di bonifica.

## TITOLO 3 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I NORME TRANSITORIE

---

#### Sezione I Normative in evoluzione

##### Articolo 178 Stazioni e impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e per gli impianti assimilabili e accessori

- 1 Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita<sup>29</sup>, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.
- 2 A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.
- 3 Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- 4 In ogni caso gli impianti, le attrezzature e gli accessori assimilabili, devono rispettare le distanze dalle strade e le distanze dai confini con proprietà di terzi. E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.
- 5 Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione, attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.
- 6 Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dell'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.
- 7 E' fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa ex articolo 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- 8 Ove l'ordine di spostamento o disattivazione dell'impianto non venga adempiuto entro il termine di 90 (novanta) giorni, il Comune provvederà d'ufficio, addebitando i costi e le spese a carico del soggetto.
- 9 Il soggetto richiedente è tenuto a prestare al Comune, al momento della domanda per la realizzazione dell'impianto, apposita polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, a garanzia di tali costi e spese per la diversa localizzazione e per la disattivazione dell'impianto, non inferiore al valore documentato dell'impianto edificando.

<sup>29</sup> Ricorso pendente presso la Suprema Corte contro il D.Lgs. n. 198/2002, presentato dalla Regione Lombardia.

#### **Articolo 179 Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio**

- 1 Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge 23 dicembre 1994 n. 724, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- 2 Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente strumento urbanistico comunale
- 3 Nelle more dell'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, ai sensi dell'art. 29 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei casi di documentata condizione di degrado che determinino l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al primo comma, è consentita, previo permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, la demolizione e successiva ricostruzione; l'intervento edilizio di ricostruzione deve essere comunque finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie lorda di pavimento, superficie coperta, altezza e tipologia edilizia e deve avere destinazione d'uso conforme alla specifica disciplina urbanistica di zona prescritta dal vigente strumento urbanistico comunale
- 4 La norma di cui al precedente comma non si applica agli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico-architettonico, archeologico e paesistico-ambientale.

### **Sezione II Gestione del regolamento**

#### **Articolo 180 Modifiche al Regolamento Edilizio**

- 1 L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
- 2 Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/2005 e dalla normativa vigente in materia.

#### **Articolo 181 Entrata in vigore**

- 1 Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.
- 2 Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esse incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

## **CAPO II VIGILANZA E SANZIONI**

---

### **Sezione I Fonti normative**

#### **Articolo 182 Sanzioni edilizie**

- 1 Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 380/01:
  - a) art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
  - b) art. 28 ("vigilanza su opere di amministrazioni statali");
  - c) art. 29 ("responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività");
  - d) art. 30 ("lottizzazione abusiva");

- e) art. 31 (“interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”);
  - f) art. 32 (“determinazione delle variazioni essenziali”);
  - g) art. 33 (“interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità”);
  - h) art. 34 (“interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire”);
  - i) art. 35 (“interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato”);
  - j) art. 36 (“accertamento di conformità”);
  - k) art. 37 (“interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”);
  - l) art. 38 (“interventi eseguiti in base al permesso annullato”);
  - m) art. 39 (“annullamento del permesso di costruire da parte della regione”);
  - n) art. 40 (“sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione”);
  - o) art. 41 (“demolizione di opere abusive”);
  - p) art. 42 (“ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione”);
  - q) art. 43 (“riscossione”);
  - r) art. 44 (“sanzioni penali”);
  - s) art. 45 (“norme relative all’azione penale”).
- 2 Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente<sup>30</sup>.
  - 3 I frazionamenti catastali dei terreni di cui all’art 30 del D.P.R. 380/01 vengono rilasciati previa attestazione di avvenuto deposito rilasciato dall’Ufficio Gestione del Territorio Comunale.
  - 4 Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/01 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della L.R. 19/92.

#### **Articolo 183 Sanzioni paesaggistiche**

- 1 Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare d.lgs 490/99 e dal d. lgs 42/2004.
- 2 Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l’assenza di danno ambientale.

## **Sezione II Fasi del processo sanzionatorio**

#### **Articolo 184 Avvio del procedimento**

- 1 Il responsabile del procedimento (o dell’istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell’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) le generalità del responsabile dell’istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l’unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l’atto finale;
  - d) l’indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell’istruttoria;

– <sup>30</sup> Cfr. art. 2, comma 12, legge 191/98.

#### **Articolo 185 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 186 Fase decisionale**

- 1 La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale<sup>31</sup> 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 187 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 188 Fase di esecuzione di 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. 380/01 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, comma 55 della legge n. 662/96.
- 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.

### **Sezione III Vigilanza e coercizione**

#### **Articolo 189 Vigilanza**

- 1 L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380 del 6.6.2001 e dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.
- 2 L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

#### **Articolo 190 Coercizione**

- 1 Il rispetto e l'applicazione del Regolamento Edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite, motivate ordinanze.
- 2 Ove il rispetto e l'applicazione del Regolamento Edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente

---

<sup>31</sup> Come stabilito dall'art. 51, comma 3 lettera f bis) della legge n.142/90 come sostituito dall'art. 6, comma 2, della legge 127/97, integrato dall'art. 2, comma 12, della legge 191/98.

tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

- 3 L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## Sezione IV Violazioni del regolamento

### Articolo 191 Violazioni del regolamento

- 1 La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
- 2 Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del DPR n° 380/2001:
  - a) art. 27 - vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
  - b) art. 28 - vigilanza su opere di amministrazioni statali;
  - c) art. 29 - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività;
  - d) art. 30 - lottizzazione abusiva;
  - e) art. 31 - interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
  - f) art. 32 - determinazione delle variazioni essenziali;
  - g) art. 33 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità;
  - h) art. 34 - interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire;
  - i) art. 35 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato;
  - j) art. 36 - accertamento di conformità;
  - k) art. 37 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità;
  - l) art. 38 - interventi eseguiti in base al permesso annullato;
  - m) art. 39 - annullamento del permesso di costruire da parte della regione;
  - n) art. 40 - sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione;
  - o) art. 41 - demolizione di opere abusive;
  - p) art. 42 - ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione;
  - q) art. 43 - riscossione;
  - r) art. 44 - sanzioni penali;
  - s) art. 45 - norme relative all'azione penale.
- 3 Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente<sup>32</sup>.
- 4 Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/01 le fattispecie di difformità essenziali sono indicate all'articolo 1 della L.R. 19/92.

- <sup>32</sup> Cfr. art. 2, comma 12, legge 191/98.

- 5 Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare alla Parte IV del Dgls 24 marzo 2004, n.42.
- 6 Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.
- 7 Nel caso di mancata comunicazione scritta, di cui all'art. 4 del comma 2 del presente Regolamento Edilizio, sarà applicata una sanzione amministrativa fino a un importo di 100 Euro.

### **CAPO III RAPPORTO TRA R.E. E N.T.A. DEL P.R.G**

---

#### **Sezione I Ricollocazione delle norme**

##### **Articolo 192 Modifica del 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 dello strumento urbanistico comunale al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nello strumento urbanistico comunale; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

CAPO III bis RAPPORTO TRA R.E. E P.G.T. Piano delle Regole  
Sezione I - Ricollocazione delle norme

##### **Articolo 193 Modifica del Regolamento Edilizio e al piano delle regole**

- 1 Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti al Piano delle Regole del P.G.T. e viceversa.