



COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

**Provincia di Brescia
Regione Lombardia**

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

aprile 2016

Adottato con delibera C.C. n. 5 del 09.03.2016

Approvato con delibera C.C. n. 19 del 20.04.2016

Testo integrato con le osservazioni del parere A.T.S. Del 11.03.2016

IL SINDACO
DARIO GIANNINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. ANTONIO TOMMASELLI

IL TECNICO ESTENSORE
ARCH. MILENA VIVENZI

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - I PRINCIPI

Sezione I – Ambito di applicazione

Articolo 1 <i>Contenuti del regolamento edilizio</i>	pag. 8
Articolo 2 <i>Definizioni</i>	pag. 8
Articolo 3 <i>Modulistica</i>	pag. 8

CAPO II - L'INIZIATIVA

Sezione I - Soggetti

Articolo 4 <i>Titolari dell'attività edilizia</i>	pag. 9
---	--------

Sezione II - Attività edilizie oggetto delle istanze

Articolo 5 <i>Definizione degli interventi edilizi</i>	pag. 9
--	--------

Sezione III - Titoli abilitativi

Articolo 6 <i>Definizione degli interventi edilizi</i>	pag. 9
Articolo 7 <i>Semplificazione e snellimento delle procedure: la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa alla D.I.A.</i>	pag. 9
Articolo 8 <i>Attività edilizia libera</i>	pag. 9

Sezione IV - Variazioni di termini e titolarità

Articolo 9 <i>Voltura</i>	pag. 9
Articolo 10 <i>Domanda di proroga</i>	pag. 10
Articolo 11 <i>Varianti</i>	pag. 10
Articolo 12 <i>Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi</i>	pag. 10

Titolo II - NORME PROCEDURALI

CAPO I – LE ISTANZE

Sezione I -Procedure

Articolo 13 <i>Domanda di Permesso di Costruire (P.d.C.)</i>	pag. 12
Articolo 14 <i>Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)</i>	pag. 12
Articolo 15 <i>Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)</i>	pag. 14
Articolo 16 <i>Attività edilizia libera</i>	pag. 14
Articolo 17 <i>Piani attuativi</i>	pag. 14
Articolo 18 <i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere</i>	pag. 14
Articolo 19 <i>Domanda di Autorizzazione Paesaggistica e di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata</i>	pag. 15

Sezione II - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 20	<i>Permesso di Costruire (PdC), Denuncia di inizio attività (DIA) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)</i>	pag. 15
Articolo 21	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 16
Articolo 22	<i>Piani attuativi</i>	pag. 16

Sezione III – Modalità di predisposizione dei progetti

Articolo 23	<i>Modalità di rappresentazione grafica</i>	pag. 17
Articolo 24	<i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>	pag. 17
Articolo 25	<i>Documentazione tecnica</i>	pag. 18
Articolo 26	<i>Relazione illustrativa</i>	pag. 20

Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 27	<i>Autocertificazione</i>	pag. 21
Articolo 28	<i>Asseverazione</i>	pag. 21

CAPO II – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**Sezione I – Fase di avvio**

Articolo 29	<i>Presentazione dell'istanza</i>	pag. 22
Articolo 30	<i>Avvio del procedimento</i>	pag. 22

Sezione II – Fase istruttoria e decisionale

Articolo 31	<i>Denuncia di inizio attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività</i>	pag. 22
Articolo 32	<i>Permesso di Costruire</i>	pag. 23
Articolo 33	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 23
Articolo 34	<i>Piani attuativi</i>	pag. 23

Sezione III – Provvedimento finale ed efficacia

Articolo 35	<i>Permesso di costruire: provvedimento, comunicazione e pubblicazione</i>	pag. 23
Articolo 36	<i>Termine di inizio ed ultimazione dei lavori</i>	pag. 24
Articolo 37	<i>Autorizzazione paesaggistica: provvedimento, comunicazione e pubblicazione</i>	pag. 24

Sezione V - Contributo di costruzione

Articolo 38	<i>Contributo di costruzione</i>	pag. 24
Articolo 39	<i>Rateizzazione</i>	pag. 25
Articolo 40	<i>Scomputi, riduzioni e garanzie</i>	pag. 25

Sezione VI – Richiesta e rilascio di Certificazioni

Articolo 41	<i>Certificato di Agibilità</i>	pag. 25
Articolo 42	<i>Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (APE)</i>	pag. 27
Articolo 43	<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	pag. 27

CAPO III – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**Sezione I – Conferenza di Servizi**

Articolo 44	<i>Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune</i>	pag. 28
Articolo 45	<i>Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse</i>	pag. 28

Sezione II – Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 46 <i>Parere preventivo</i>	pag. 28
Articolo 47 <i>Accesso ai documenti</i>	pag. 29

CAPO IV – VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I – Fonti normative

Articolo 48 <i>Vigilanza</i>	pag. 29
Articolo 49 <i>Sanzioni</i>	pag. 29

Titolo III – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – AMBIENTE URBANO

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 50 <i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i>	pag. 30
Articolo 51 <i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	pag. 30
Articolo 52 <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	pag. 31
Articolo 53 <i>Chioschi, cabine, edicole e pensiline</i>	pag. 31
Articolo 54 <i>Passaggi pedonali</i>	pag. 32
Articolo 55 <i>Percorsi ciclabili</i>	pag. 32
Articolo 56 <i>Spazi porticati</i>	pag. 32
Articolo 57 <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	pag. 32
Articolo 58 <i>Manomissione del suolo pubblico</i>	pag. 33
Articolo 59 <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	pag. 33
Articolo 60 <i>Reti di servizi pubblici, illuminazione, raccolta e smaltimento acque, acquedotto, metanodotto</i>	pag. 34
Articolo 61 <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	pag. 34
Articolo 62 <i>Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici: abbattimento delle barriere architettoniche</i>	pag. 35

Sezione II – Spazi privati

Articolo 63 <i>Accessi e passi carrabili</i>	pag. 35
Articolo 64 <i>Strade private</i>	pag. 35
Articolo 65 <i>Allacciamento alle reti fognarie ed impiantistiche</i>	pag. 36
Articolo 66 <i>Installazione di antenne paraboliche e ricetrasmittenti</i>	pag. 36
Articolo 67 <i>Recinzioni</i>	pag. 37
Articolo 68 <i>Utilizzo di orti, giardini in zone residenziali</i>	pag. 37
Articolo 69 <i>Spazi inedificati e edifici in disuso</i>	pag. 37
Articolo 70 <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	pag. 38
Articolo 71 <i>Canali di gronda e pluviali</i>	pag. 38
Articolo 72 <i>Toponomastica, segnaletica, targhe private</i>	pag. 38
Articolo 73 <i>Numeri civici</i>	pag. 39

CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 74	<i>Decoro delle costruzioni</i>	pag. 39
Articolo 75	<i>Allineamenti</i>	pag. 40
Articolo 76	<i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	pag. 40
Articolo 77	<i>Prospetti su spazi pubblici</i>	pag. 41
Articolo 78	<i>Ombre portate</i>	pag. 41
Articolo 79	<i>Sporgenze ed aggetti</i>	pag. 41
Articolo 80	<i>Portici e gallerie pubblici e privati</i>	pag. 41
Articolo 81	<i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	pag. 42
Articolo 82	<i>Prescrizioni per interferenza delle costruzioni con la falda acquifera</i>	pag. 43
Articolo 83	<i>Disciplina del colore</i>	pag. 43
Articolo 84	<i>Disciplina dell'uso di materiali di finitura</i>	pag. 43
Articolo 85	<i>Disciplina del verde su aree private</i>	pag. 43

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 86	<i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	pag. 44
-------------	---	---------

CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

Articolo 87	<i>Disposizioni generali</i>	pag. 45
Articolo 88	<i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>	pag. 45
Articolo 89	<i>Ventilazione naturale</i>	pag. 45
Articolo 90	<i>Ventilazione attivata</i>	pag. 46
Articolo 91	<i>Illuminazione naturale</i>	pag. 46
Articolo 92	<i>Illuminazione artificiale</i>	pag. 47
Articolo 93	<i>Deroghe</i>	pag. 47
Articolo 94	<i>Controllo del soleggiamento</i>	pag. 47
Articolo 95	<i>Comfort igrotermico</i>	pag. 47
Articolo 96	<i>Comfort acustico</i>	pag. 48
Articolo 97	<i>Prevenzione delle esposizioni a gas radon</i>	pag. 48

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 98	<i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>	pag. 49
Articolo 99	<i>Cortili, cavedi, patii</i>	pag. 49
Articolo 100	<i>Locali sottotetto</i>	pag. 50
Articolo 101	<i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	pag. 50
Articolo 102	<i>Boxes ed autorimesse</i>	pag. 50

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 103	<i>Dotazione di servizi e obblighi relativi alle infrastrutture digitali e alle fonti rinnovabili</i>	pag. 50
Articolo 104	<i>Spazi di cottura</i>	pag. 51
Articolo 105	<i>Flessibilità distributiva</i>	pag. 51
Articolo 106	<i>Flessibilità impiantistica</i>	pag. 51

Articolo 107	<i>Superamento delle barriere architettoniche</i>	pag. 51
Articolo 108	<i>Caratteristiche dei locali condominiali per il deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani</i>	pag. 52

Sezione IV – Requisiti di sicurezza

Articolo 109	<i>Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto</i>	pag. 52
--------------	---	---------

CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I – Disciplina delle opere

Articolo 110	<i>Requisiti delle costruzioni</i>	pag. 54
Articolo 111	<i>Inizio dei lavori</i>	pag. 54
Articolo 112	<i>Disciplina del cantiere</i>	pag. 55
Articolo 113	<i>Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria</i>	pag. 55
Articolo 114	<i>Sicurezza del cantiere</i>	pag. 56
Articolo 115	<i>Scavi e demolizioni</i>	pag. 56
Articolo 116	<i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	pag. 57
Articolo 117	<i>Rinvenimenti</i>	pag. 58
Articolo 118	<i>Pulizia del suolo pubblico</i>	pag. 58
Articolo 119	<i>Ultimazione dei lavori</i>	pag. 58
Articolo 120	<i>Disciplina delle varianti</i>	pag. 58
Articolo 121	<i>Interventi non ultimati</i>	pag. 58

Titolo IV – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – GESTIONE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 122	<i>Modifiche al regolamento edilizio</i>	pag. 59
Articolo 123	<i>Testi coordinati</i>	pag. 59
Articolo 124	<i>Prestazioni energetiche – Allegato Energetico al Regolamento Edilizio</i>	pag. 59
Articolo 125	<i>Commissione per il Paesaggio: Istituzione e Regolamento</i>	pag. 59
Articolo 126	<i>Entrata in vigore</i>	pag. 59

CAPO II – RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LA NORMATIVA DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Articolo 127	<i>Modifiche al regolamento edilizio e alle norme del P.G.T</i>	pag. 59
--------------	---	---------

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - I PRINCIPI

Sezione I – Ambito di applicazione

Articolo 1

Contenuti del regolamento edilizio

- 1.** Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse, comportanti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale.
- 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.** Il presente Regolamento Edilizio è da considerarsi integrativo rispetto alle norme del Codice Civile e contiene disposizioni congruenti con gli strumenti urbanistici vigenti del Comune.
- 5.** Qualora le norme contenute nel presente Regolamento siano in contrasto con quanto stabilito nelle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, prevale quanto stabilito nello strumento urbanistico comunale.

Articolo 2

Definizioni

- 1.** Per quanto riguarda i vocaboli e i termini contenuti nel presente regolamento edilizio, si fa riferimento alle definizioni riportate nei testi della legislazione sovraordinata:
 - Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"
 - Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il Governo del Territorio*"
 - Regolamento Locale di Igiene
 - Norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Torbole Casaglia.

Articolo 3

Modulistica

- 1.** Poiché l'uniformità della documentazione prevista a corredo dei progetti edilizi agevola l'istruttoria dei procedimenti, le istanze e le comunicazioni devono essere presentate utilizzando la apposita modulistica messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico (reperibile presso lo sportello dello stesso o scaricabile dal sito internet del Comune).
-

CAPO II – L'INIZIATIVA EDILIZIA

Sezione I - Soggetti

Articolo 4

Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo (tanto per il titolo originario quanto per le relative varianti), i proprietari degli immobili e tutti coloro che hanno titolo (legale o negoziale) per eseguire i lavori oggetto dell'istanza, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Sezione II – Attività edilizie oggetto delle istanze

Articolo 5

Definizione degli interventi edilizi

1. La classificazione e le definizioni degli interventi edilizi sono quelle riportate nell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i. e nell'art. 27 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Sezione III - Titoli abilitativi

Articolo 6

Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività

1. Il Permesso di Costruire (PdC) e la Denuncia di Inizio Attività (DIA) sono titoli abilitativi regolamentati dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i. e dalla Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

Articolo 7

Semplificazione e snellimento delle procedure: la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa alla D.I.A.

1. La legge 241/1990 art. 19 e successivamente la L. 122/2010 e s.m. e i. hanno introdotto la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), che è regolamentata anche dal Titolo I Capo III del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.

2. In caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo permane l'onere di acquisizione ed allegazione alla SCIA dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso.

3. La SCIA deve altresì essere corredata di tutti i nulla osta, pareri e autorizzazioni necessari alla realizzazione dell'intervento, pena la nullità della Segnalazione.

Articolo 8

Attività Edilizia Libera

1. Gli interventi classificati come attività edilizia libera sono quelli definiti e regolamentati dall'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.

Sezione IV - Variazioni di termini e titolarità

Articolo 9

Voltura

1. In caso di trasferimento dell'immobile oggetto di PdC o DIA, fino al termine del periodo di efficacia del titolo abilitativo, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere, nel caso di Permesso di Costruire, o comunicare, nel caso di DIA o SCIA, che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

2. A tal fine, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale la domanda o la comunicazione di nuova intestazione (voltura); la domanda deve indicare, anche in autocertificazione, gli estremi 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 30 (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 10

Domanda di Proroga in caso di Permesso di Costruire

1. Qualora durante l'esecuzione dei lavori edilizi, per l'intervento di fatti estranei alla volontà del soggetto titolare dell'atto abilitativo, si sia verificato un ritardo delle opere, può essere motivatamente richiesta una proroga per l'inizio dei lavori assentiti, o per l'ultimazione degli stessi.

2. La richiesta di proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato prima dei termini stabiliti dalla legge per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, 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 entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza.

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 11

Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

2. Le varianti a permessi di costruire ai sensi dell'articolo 22 comma 2, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i. 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 che possono essere soggetti a denuncia di inizio attività.

3. 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.

4. 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 domanda 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.

5. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.

Articolo 12

Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, vi fosse necessità di sostituire 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 inviata all'Amministrazione Comunale entro 5 (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) 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;

- d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato;
- e) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nell'esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione;
- f) esauriente documentazione fotografica a colori corredata da breve relazione tecnica che illustri lo stato di avanzamento dei lavori.

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.

Titolo II – NORME PROCEDURALI

CAPO I – LE ISTANZE

Sezione I – Procedure delle istanze

Articolo 13

Domanda di Permesso di Costruire (P.d.C.)

1. La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere 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;

d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione alla categoria 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;

e) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;

f) informazioni e indicazione relative a:

- eventuali vincoli di tipo monumentale, paesistico-ambientale, idrogeologico, geologico sismico o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

- eventuali vincoli da fascia di rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotto o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

- eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile oggetto di intervento;

- eventuali precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;

- dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali già presenti e a servizio dell'immobile;

- eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente;

g) elenco della documentazione posta a corredo della domanda;

h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso in base alle definizioni dell'art. 27, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n.12;

i) luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori;

l) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, al quale comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

m) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili

n) la documentazione prescritta dagli artt. 20, 23, 24, 25, 26.

Articolo 14

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. La denuncia di inizio attività deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario 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;
- d) generalità, numero di codice fiscale, numero di partita Iva dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato dell'esecuzione dell'intervento edilizio;
- e) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali (catasto terreni e fabbricati) e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) informazioni e indicazione relative a:
- eventuali vincoli di tipo monumentale, paesistico-ambientale, idrogeologico, geologico sismico o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - eventuali vincoli da fascia di rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotto o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile oggetto di intervento;
 - eventuali precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
 - dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali già presenti e a servizio dell'immobile;
 - eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente;
- g) elenco della documentazione posta a corredo della denuncia;
- h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso in base alle definizioni dell'art. 27, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n.12;
- i) luogo e data di presentazione della denuncia, nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi;
- l) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, al quale comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- m) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili; in caso in cui il soggetto denunciante è diverso dal proprietario è necessaria la sottoscrizione degli elaborati da parte del proprietario;
- n) la documentazione prescritta dagli artt. 20, 23, 24, 25, 26.
- 2.** La denuncia di inizio attività va presentata allo Ufficio Tecnico almeno 30 (trenta) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori corredata da:
- a) gli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento (artt. 20, 23, 24, 25, 26);
 - b) altri documenti previsti dalla vigente normativa, quando ne ricorrano i presupposti;
 - c) dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che descriva in modo chiaro e preciso le opere oggetto della denuncia di inizio attività, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 3.** La denuncia di inizio attività, pena il rigetto dell'istanza, deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
- 4.** La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della D.I.A., l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- 5.** 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 30 (trenta) giorni di cui al comma 2 decorre dalla data di rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 6.** 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 di inizio attività il termine di 30 (trenta) giorni decorre dalla data di ottenimento delle autorizzazioni. In caso di esito non favorevole, la D.I.A. è priva di effetti.

Articolo 15

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- 1.** La SCIA deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere tutti i dati previsti per la presentazione della DIA.
- 2.** La presentazione della SCIA all'Ufficio Protocollo, corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni, dell'atto di notorietà e dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, nonché dagli elaborati tecnici, consente di iniziare immediatamente le opere.
- 3.** Ai sensi dell'art. 19 comma 6bis della legge 241/1990, entro 30 giorni dal ricevimento della SCIA, nel caso venga accertata una carenza di requisiti, l'amministrazione può adottare provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi. Decorso tale termine vale il silenzio-assenso, tranne nei casi in cui vengano riscontrate dichiarazioni false o mendaci, oppure quando si incorra nel rischio di danni gravi e irreparabili per il patrimonio artistico e culturale, l'ambiente, la salute, la sicurezza pubblica.

Articolo 16

Attività Edilizia Libera

- 1.** La comunicazione dovrà contenere 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) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili; in caso in cui il soggetto denunciante è diverso dal proprietario è necessaria la sottoscrizione degli elaborati da parte del proprietario;
 - c) 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;
 - d) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali (catasto terreni e fabbricati) e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione di eventuali vincoli di tipo monumentale, paesistico-ambientale, idrogeologico, geologico sismico o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) indicazione di eventuali vincoli da fascia di rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotto o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - g) descrizione sommaria dell'intervento;
 - h) eventuali pareri, autorizzazioni e nulla osta necessari ai sensi dell'art. 6 comma 1 del DPR 380/2001.
 - i) data di inizio dei lavori.
- 2.** La documentazione a corredo della Comunicazione per Attività Edilizia Libera è quella prevista all'art. 6 del DPR 380/2001.
- 3.** L'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.

Articolo 17

Piani Attuativi

- 1.** La proposta di piano attuativo di iniziativa privata può essere presentata, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i, dai proprietari degli immobili e delle aree, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati al momento della presentazione del piano.

Articolo 18

Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

- 1.** I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono normati dall'articolo 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. e dall'articolo 16 delle norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
- 2.** Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie deve essere comunicato all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, con gli allegati in esso specificati.
- 3.** Il cambio d'uso comporta l'aggiornamento delle planimetrie catastali, che devono essere allegate alla comunicazione presentata all'Ufficio Tributi.

4. Il cambio d'uso prevede la richiesta e il successivo rilascio di un nuovo certificato di Agibilità, nonché la corresponsione del contributo di costruzione, qualora la nuova destinazione lo preveda.

Articolo 19

Domanda di Autorizzazione Paesaggistica e di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata.

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, per gli interventi che ricadono in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale secondo quanto prevede il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n 42 e s.m.i., il proprietario, il possessore o il detentore del bene che s'intende trasformare.

2. L'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

3. Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra:

- tutti gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

4. I soggetti legittimati possono presentare istanza di autorizzazione paesaggistica utilizzando preferibilmente il modulo reperibile presso l'Ufficio Tecnico o scaricabile dal sito internet del Comune. In ogni caso la domanda deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario 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) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili; in caso in cui il soggetto richiedente sia diverso dal proprietario è necessaria la sottoscrizione degli elaborati da parte del proprietario;
- c) numero del codice fiscale del richiedente;
- d) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f) specificazione della natura del vincolo.
- g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- l) elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

5. All'istanza deve essere allegata tutta la documentazione necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

6. E' possibile presentare Istanza di Autorizzazione Paesaggistica in forma Semplificata per interventi di lieve entità nei casi e nelle forme previsti dal D.P.R. 139 del 09/07/2010 .

Sezione II - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 20

Permesso di Costruire (PdC), Denuncia di inizio attività (DIA) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, la Denuncia di Inizio Attività e la Segnalazione Certificata di inizio Attività, sottoscritte da uno dei soggetti legittimati, vanno presentate all'Ufficio Protocollo corredate da:

- a) attestazione concernente il titolo di legittimazione (atto di proprietà o altro);
- b) elaborati progettuali, redatti secondo quanto stabilito dal presente Regolamento agli artt. 23, 24, 25, 26;
- c) documenti previsti dalla vigente normativa, quando ne ricorrano i presupposti (pareri ottenuti dagli enti preposti alla tutela dei vincoli o per autorizzazioni obbligatorie, quali a mero titolo esemplificativo: A.S.L., V.V.F.F., ARPA, Provincia...) oppure le relative istanze e il pagamento dei diritti di segreteria per ottenere i relativi pareri mediante lo Sportello Unico dell'Ufficio Tecnico;

- d) 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;
- e) documentazione prevista dalla normativa vigente e dall'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio vigente in merito al risparmio energetico degli edifici (relazione ex L10/1991 e nomina del certificatore energetico, nei casi previsti)
- f) valutazione di impatto paesistico per gli interventi che lo richiedono, secondo quanto previsto dalla normativa vigente
- g) attestazione di versamento dei diritti di segreteria
- h) eventuale altra documentazione che risulti necessaria in relazione alle caratteristiche dell'intervento specifico.
- 2.** Nel caso di PdC vanno allegate numero 2 marche da bollo in valore vigente al momento della richiesta, una da apporre sulla domanda, e una che verrà apposta sul Permesso di Costruire che verrà rilasciato.
- 3.** Nel caso di DIA e SCIA il progettista abilitato dovrà:
- descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto dell'intervento;
 - attestare che ricorrano le condizioni prescritte dall'articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
 - asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento, e che non siano 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 21

Autorizzazione paesaggistica

- 1.** Al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica è necessario che la documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Paesaggio sia conforme a quanto previsto nel DGR 2727 del 22/12/2011.
- 2.** La domanda di autorizzazione paesaggistica sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata all'Ufficio Protocollo corredata dal pagamento di diritti di segreteria e due marche da bollo. Inoltre dovrà essere allegata la seguente documentazione:
- Relazione paesaggistica: dovrà essere completa, esaustiva e redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005 e della DGR 2727 del 22/12/2011 e dovrà essere sufficientemente esplicitativa sia dell'intervento che del contesto in cui si colloca, completa di estratti urbanistici, documentazione fotografica, fotoinserimento del progetto, indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.
 - Elaborati illustrativi dello stato di fatto
 - Elaborati illustrativi di progetto (comprensivi di planimetria con inserimento ambientale e sezioni ambientali schematiche
 - Elaborati di sovrapposizione
- Per un elenco esaustivo degli allegati si rimanda al modulo di Domanda di Autorizzazione Paesaggistica, reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 22

Piani attuativi

- 1.** La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta su modello indirizzato all'Amministrazione Comunale, deve contenere i seguenti dati:
- 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) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili; in caso in cui il soggetto denunciante è diverso dal proprietario è necessaria la sottoscrizione degli elaborati da parte del proprietario;
 - c) numero del codice fiscale del richiedente;
 - d) generalità del progettista, abilitato ai sensi di legge a presentare piano attuativo, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, numero di codice fiscale e numero di partita IVA;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica e dell'ambito 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;
 - precisazioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del piano attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa;
 - qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
 - f) indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
 - g) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile;
 - h) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata segnalando eventuali soggetti controinteressati, oppure titolari di diritti reali su immobili confinanti e risultanti da registrazioni catastali ove esistenti;
 - i) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
 - l) indicazioni circa le opere d'urbanizzazione di diretta esecuzione, in base alle previsioni della vigente normativa, nonché l'eventuale disponibilità ad eseguire direttamente eventuali altre opere di pubblico interesse previste in zona, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - m) convenzione che preveda i contenuti esplicitati nell'art. 46 della L.R. n.12/2005;
 - n) eventuale altra documentazione che risulti necessaria in relazione alle caratteristiche dell'intervento specifico.
- 2.** La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III – Modalità di predisposizione dei progetti

Articolo 23

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, etc.), sia 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).

Articolo 24

Rappresentazione del contesto ambientale

- 1.** Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e inedificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
- 2.** La predisposizione di specifici elaborati grafici, volti alla rappresentazione 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:
- a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;

- b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali vanno specificate la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, etc.;
- e) presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, etc.) e relative servitù;
- f) rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto, corredato di planimetria indicante i punti di ripresa.

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:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - 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 di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 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 nel dettaglio indicazioni in merito alle finiture: le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, etc.
- 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 esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Articolo 25

Documentazione tecnica

- 1.** Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:
- a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato, con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
 - c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;
 - presenza di eventuali infrastrutture impianti (strade, elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
 - verifica dettagliata e documentata tramite dimostrazioni grafico-analitiche dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.G.T. vigente ed eventualmente adottato;
 - d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
 - e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- verifica dettagliata e documentata tramite dimostrazioni grafico-analitiche dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.G.T. vigente ed eventualmente adottato;
- f) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali;
- g) relazione tecnica riguardante le prestazioni energetiche e la riduzione dei consumi energetici (per gli interventi edilizi per i quali è prevista);
- h) nomina del certificatore energetico (per gli interventi edilizi per i quali è prevista dalla normativa la redazione dell'Attestato di Certificazione energetica);
- i) calcolo oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, secondo tabelle ministeriali, e tabelle parametriche con tutti i dati necessari per la verifica del calcolo da parte del tecnico istruttore;
- l) modello denuncia ISTAT in caso di aumento di volumetria;
- m) documento di regolarità contributiva relativo all'impresa esecutrice delle opere, o dati necessari per poterlo acquisire direttamente da parte della struttura tecnica comunale;
- n) per gli interventi di **nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:**
 - tavola grafica in scala 1:200 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 e in progetto, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi dei parametri urbanistici, nonché la loro verifica;
 - tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 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, particolari del progetto di recinzione e passo carraio. 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, i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - tavola ambientale dello stato di fatto degli aspetti vegetazionali o di altri aspetti significativi per la conoscenza della morfologia e delle caratteristiche idro-pedo-geologiche dei terreni;
 - tavola ambientale di progetto dell'impianto vegetale, in scala minima di 1:200 per aree verdi. La tavola deve indicare le specie arboree ed arbustive da porre a dimora, comprese le caratteristiche dimensionali, l'organizzazione degli spazi, delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;
- o) per **interventi di ampliamento di edifici esistenti,** oltre a quanto previsto al punto precedente:
 - riproduzione in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) del rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
 - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- p) in caso di **ristrutturazione, totale o parziale, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria:**
 - tavola grafica in scala 1:200 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
 - tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (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, i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

- rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;

- tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);

q) tavola riportante la planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e/o visitabilità degli immobili.

r) 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 adeguata dalla quale risultino eventuali requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

s) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50, e del modulo di richiesta, inoltrati all'Ente gestore e timbrati per accettazione.

t). nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;

u) progetto degli impianti nei casi previsti dalla normativa vigente;

v) potranno essere richieste ulteriori documentazioni qualora ritenute necessarie per una completa e precisa istruttoria o nel caso di intervenute variazioni normative.

2. Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le nuove costruzioni e le nuove demolizioni, nonché le mancate costruzioni e le mancate demolizioni

NERO le strutture esistenti da conservare;

GIALLO le demolizioni

ROSSO le nuove costruzioni;

VERDE le mancate demolizioni (rispetto all'ultimo autorizzato);

AZZURRO le mancate costruzioni (rispetto all'ultimo autorizzato);

nonché il calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, in caso di aumento dei parametri urbanistici.

Articolo 26 **Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planivolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali.

2. I paragrafi della relazione saranno relativi a:

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:

- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;

- caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;

- opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;

- fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, etc;

- 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, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico–nocivi.

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

a) di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico–edilizie vigenti;

b) di conformità del progetto alla 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, anche comunale, in materia di inquinamento acustico;

f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

g) di avvenuta verifica del livello della falda freatica e di quello di massima piena delle fognature, e di aver previsto tutte le opere di impermeabilizzazione necessarie al fine di impedire il verificarsi di qualsiasi problematica derivante dall'interferenza di detta falda con l'edificio.

Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 27

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 46 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, recante disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici potranno essere autocertificate mediante la dichiarazione sostitutiva di certificazioni redatta e sottoscritta dall'interessato, contenente il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa dell'atto pubblico che sostituisce.

2. L'interessato dovrà rilasciare l'autocertificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità, la veridicità delle informazioni e dei dati riportati nell'istanza, consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, come previsto dall'art. 76 del DPR n. 445/2000 e consapevole che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

Articolo 28

Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre un'asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale 25 settembre 1998, n. 6/3857319, in un'attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;

b) la superficie delle aree da edificare;

c) la volumetria di fabbricati esistenti;

d) le distanze di edifici esistenti dal confine;

- e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati;
 - g) la conformità alla legislazione vigente degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e delle fognature
- 3.** L'interessato dovrà rilasciare l'asseverazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità, la veridicità delle informazioni e dei dati riportati nell'istanza, consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti e consapevole che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere.
-

CAPO II – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I – Fase di avvio

Articolo 29

Presentazione dell'istanza

- 1.** Le istanze in materia edilizia, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti, ovvero spedite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, corredate dei documenti di cui al presente regolamento. Qualora sia attivato il S.U.E.D. (Sportello Unico Edilizia Digitale) le istanze dovranno essere presentate tramite l'apposito portale e con la modulistica ivi prevista.
- 2.** In caso di presentazione personale, è rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del numero di protocollo d'ingresso.
- 3.** Ogni istanza deve concernere un unico procedimento amministrativo.
- 4.** L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al numero protocollo d'ingresso della domanda stessa.

Articolo 30

Avvio del Procedimento

- 1.** L'Amministrazione Comunale provvede, secondo quanto disposto dall'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i., a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento, nei casi previsti dalla normativa vigente.
- 2.** Nella comunicazione d'avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) l'unità organizzativa e le generalità del responsabile del procedimento,
 - b) il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) il tecnico istruttore della pratica;
 - e) l'indicazione che le richieste d'accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II – Fase istruttoria e decisionale

Articolo 31

Denuncia di inizio attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività

- 1.** La disciplina della Denuncia di Inizio Attività è quella prevista ai sensi dell'articolo 23 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
- 2.** La disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è quella prevista ai sensi della L 241/1990 I 122/2010 e all'articolo 23bis del DPR 380/2001 e s. m. e i.

Articolo 32

Permesso di costruire

- 1.** L'iter per il rilascio del Permesso di Costruire è definito dall'art. 20 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni, e dall'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
- 2.** Il responsabile della struttura organizzativa, determinato, sulla base della vigente normativa, il contributo di costruzione laddove previsto, emana il provvedimento finale (art. 38 L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.), che deve contenere le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto, da versarsi presso la tesoreria comunale entro trenta giorni dalla data del ricevimento della comunicazione.
- 3.** Dell'emanazione del provvedimento è data comunicazione agli interessati mediante avviso di rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 33

Autorizzazione paesaggistica

- 1.** L'iter istruttorio e procedimentale per la richiesta e il rilasci di Autorizzazione Paesaggistica sono definiti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Articolo 34

Piani attuativi

- 1.** La presentazione e l'approvazione dei piani attuativi è regolamentata ai sensi degli articoli 12 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 .
- 2.** Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.
- 3.** Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

Sezione III – Provvedimento finale ed efficacia

Articolo 35

Permesso di costruire: provvedimento, comunicazione e pubblicazione

- 1.** Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - b) la generalità, il codice fiscale e il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, 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) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - h) eventuali prescrizioni e/o condizioni;
 - i) la data e la sottoscrizione da parte del Responsabile della competente struttura;
 - l) il termine per l'inizio e la fine dei lavori e le eventuali condizioni cui gli stessi sono subordinati. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e di fine lavori sono quelle stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- 2.** Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
- 3.** Il richiedente, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto. Per il ritiro dell'atto e comunque entro

30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente, o suo delegato, deve provvedere al pagamento del contributo di costruzione presso la tesoreria comunale, che rilascerà la documentazione dell'avvenuto pagamento da presentare presso l'Ufficio Tecnico.

4. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i..

5. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si fa riferimento alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

6. Il provvedimento di permesso di costruire è pubblicato in elenco all'albo pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi.

7. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 36

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. La comunicazione della data d'inizio lavori, preferibilmente redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Tecnico e reperibile presso lo sportello dello stesso e sul sito internet del Comune, deve essere indirizzata all'Ufficio Tecnico.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 (uno) anno dal rilascio del titolo.

3. La comunicazione deve essere presentata entro 5 (cinque) giorni dall'effettivo inizio dei lavori.

4. Contemporaneamente all'inizio effettivo dei lavori dovrà essere esposto il cartello indicatore dei lavori stessi.

5. La comunicazione della data di fine lavori, redatta preferibilmente su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Tecnico e reperibile presso lo sportello dello stesso e sul sito internet del Comune, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale.

6. Il termine di ultimazione dei lavori, termine entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori.

7. I termini di cui ai precedenti commi 2 e 6 possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

8. Decorsi i termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che anteriormente alla data di ultimazione sia richiesta una proroga adeguatamente motivata, ai sensi dell'art. 15 DPR 380/2001.

9. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e siano completati entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio.

Articolo 37

Autorizzazione paesaggistica: provvedimento, comunicazione e pubblicazione

1. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

2. L'iter per la richiesta e il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è normato dall'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.

3. Il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, è comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza, nonché trasmesso alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Sezione V - Contributo di costruzione

Articolo 38

Contributo di costruzione

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

3. Il contributo di costruzione dovuto viene indicato nel modulo di avviso di rilascio del titolo abilitativo. Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al versamento dell'intera quota o della prima rata calcolata ai sensi

dell'articolo seguente. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso e in ogni caso prima del ritiro del Permesso di Costruire o prima della chiusura del procedimento in caso di D.I.A., pena il pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente per i casi di omesso o ritardato pagamento.

4. Il pagamento è effettuato presso la tesoreria comunale indicando nella causale del versamento il numero di pratica edilizia, l'intestatario e l'oggetto della pratica.

Articolo 39 **Rateizzazione**

1. E' consentita, previa richiesta, la rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione, con le modalità indicate nella specifica delibera di Consiglio Comunale vigente.

Articolo 40 **Scomputi, riduzioni e garanzie**

1. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione del progetto dal parte della Giunta Comunale. Tra gli allegati progettuali dovrà essere presentato il computo metrico estimativo, dal quale si desumeranno le somme da scomputare. Nell'avviso di rilascio sono evidenziate tali somme e l'eventuale conguaglio da versare.

2. A garanzia della corretta esecuzione delle opere dovrà essere presentata apposita cauzione di importo pari a quello dei lavori previsti, che sarà svincolata solo dopo collaudo delle opere.

3. In caso di omesso o ritardato pagamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in merito (pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria).

4. Decorsi inutilmente i termini previsti per il pagamento delle sanzioni si procede a riscossione coattiva del complessivo credito nei modi e nelle forme di legge.

Sezione VI – Richiesta e rilascio di Certificazioni

Articolo 41 **Certificato di Agibilità**

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

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 al momento della richiesta.

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 2.

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 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dalla fine dei lavori (articolo 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista all'art. 24 DPR 380/2001.

5. La domanda, che può essere redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Tecnico e reperibile presso gli sportelli dello stesso o scaricabile dal sito internet del Comune, 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;

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) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;

- d) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata;
- f) pagamento dei diritti di segreteria.

6. Alla domanda devono essere allegati:

- a) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto e copia della ricevuta della denuncia di accatastamento;
- b) dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conformità delle opere al progetto approvato ed alle sue eventuali varianti, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati (a titolo d'esempio: impianto elettrico, impianto a gas, termoidraulico, antieffrazione, di sollevamento, cancelli motorizzati, etc...), ovvero certificato di collaudo degli stessi da parte dell'impresa costruttrice nei casi previsti dalla normativa; in tutti gli altri casi è necessario presentare una dichiarazione di esenzione, sottoscritta dal tecnico.
- d) certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato ed a struttura metallica; in assenza di opere in cemento armato è necessario allegare la dichiarazione del direttore dei lavori di regolare esecuzione e di idoneità statica delle strutture portanti non realizzate in cemento armato od in ferro;
- e) copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto, ai sensi della normativa vigente;
- f) dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato ed alle sue eventuali varianti al fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- g) ammissibilità o autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ente gestore; per zone non servite da pubblica fognatura è necessaria l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'ente preposto;
- h) dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti che l'immobile è regolarmente allacciato alla fognatura comunale nonché indicazione del numero di autorizzazione rilasciato dall'Ente Gestore;
- i) elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, compreso il certificato di prevenzione incendi ove previsto;
- l) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal Direttore dei lavori in merito al rispetto delle norme per la prevenzione delle esposizioni al gas radon;
- m) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal Direttore dei lavori in merito al rispetto delle normative concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto;
- n) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal Direttore dei lavori in merito ai requisiti di prestazione acustica riportati nel Piano di Classificazione acustica del Territorio Comunale;
- o) dichiarazione di avvenuta verifica del livello della falda freatica e di quello di massima piena delle fognature, e di aver previsto e realizzato tutte le opere di impermeabilizzazione necessarie al fine di impedire il verificarsi di qualsiasi problematica derivante dall'interferenza di detta falda con l'edificio.

7. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.

8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere esplicito dell'Azienda Sanitaria Locale in materia di requisiti igienico-sanitari. In caso di autodichiarazione da parte del progettista, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 (sessanta) giorni.

9. Il termine di cui al comma 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di 30 (trenta) giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

10. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

11. Nel caso in cui non si ottemperi entro 120 (centoventi) giorni alle richieste di integrazione, la pratica si intende annullata e archiviata con la necessità di ripresentazione della stessa e di effettuare nuovamente il pagamento dei diritti di segreteria.

12. Qualora l'interessato non presenti domanda ai sensi del comma 4, potrà essere trasmessa una dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, completa delle dichiarazioni, degli allegati e delle certificazioni previste ai commi 5 e 6 del presente articolo.

Articolo 42

Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (APE)

- 1.** In adempimento alla normativa regionale vigente (DGR n. VIII/5773 del 31/10/2007, DGR n. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m e i. e Decreto Reg. 6480 del 30/07/2015) gli immobili per i quali venga presentata la denuncia di inizio attività DIA o la domanda finalizzata ad ottenere il Permesso di Costruire PdC per gli interventi edilizi per i quali la normativa regionale lo prevede, dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (APE), redatto alla fine dei lavori secondo la procedura vigente in Regione Lombardia.
- 2.** Il richiedente, nei casi previsti dalla normativa, contestualmente alla presentazione della relazione sul contenimento del consumo energetico, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di prestazione energetica.
- 3.** Il richiedente deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, l'attestato di prestazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore, generato dal catasto energetico regionale.
- 4.** Le procedure e i casi per la richiesta e il rilascio della Targa energetica sono indicati nel DGR n. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m. e i.

Articolo 43

Certificato di Destinazione Urbanistica

- 1.** Gli interessati possono richiedere all' Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, comma 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i..
 - 2.** La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, preferibilmente redatta su modello appositamente predisposto e reperibile presso l'Ufficio Tecnico o scaricabile dal sito internet del Comune, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che 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) estremi catastali identificativi (catasto terreni e fabbricati) dell'area d'interesse.
 - 3.** Alla richiesta dovrà essere allegata la seguente documentazione:
 - a) copia dell'estratto di mappa catastale aggiornato (o del tipo di frazionamento), con l'esatta individuazione dei mappali oggetto della richiesta e riportante la dicitura *"Il presente estratto è conforme alla situazione fisica e giuridica in atto alla data odierna sull'immobile oggetto della richiesta;*
 - b) due marche da bollo dell'importo da vigente, se non esente;
 - c) la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
 - 4.** L'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'area oggetto della richiesta, l'esatta classificazione risultante dallo strumento urbanistico vigente e l'eventuale obbligo di redazione di strumenti urbanistici attuativi.
 - 5.** Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di 1 (uno) anno se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici.
-

CAPO III – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione I – Conferenza di Servizi

Articolo 44

Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i..
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 (quindici) giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione è 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 sono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo e conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria ai sensi dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i..
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti i partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di Conferenza decisoria.

Articolo 45

Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi è indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli articolo 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e 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 – Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 46

Parere preventivo

1. Il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, fornisce le necessarie informazioni, a fini interpretativi della disciplina urbanistica e edilizia comunale, ai privati che debbano presentare istanze edilizie.
2. Per interventi di particolare complessità, i soggetti interessati possono presentare un progetto preliminare da sottoporre a una valutazione al fine dell'emissione di un parere preventivo. La documentazione necessaria è rappresentata dalla sintesi degli elaborati previsti per la presentazione delle istanze: domanda, inquadramento urbanistico, elaborati di rilievo, sovrapposizioni e progetto, relazione tecnico-illustrativa, documentazione fotografica e quant'altro ritenuto importante dal soggetto che presenta l'istanza.
3. L'omissione di documenti fondamentali per il giudizio dell'istanza può invalidare il parere preventivo, rendendolo nullo agli effetti del rilascio o del diniego del parere abilitativo eventualmente richiesto.
4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, eventualmente, provvedere ad un esame preliminare con successiva emissione di un parere scritto.

Articolo 47
Accesso ai documenti

- 1.** Ai sensi della Legge 241/1990, nei casi esplicitamente previsti dalla stessa, l'accesso agli atti è libero, previa presentazione di domanda scritta (da compilarsi sull'apposito modulo, disponibile presso l'Ufficio tecnico e sul sito internet del Comune) contenente le generalità del richiedente, l'esatta specifica degli atti e dei documenti che si intendono visionare, e la motivazione della richiesta. La domanda di accesso agli atti va presentata all'Ufficio Protocollo.
 - 2.** Ai sensi dell'art. 25 comma 1 della Legge 241/1990 l'esame dei documenti è subordinato al rimborso di riproduzione delle eventuali copie e ai diritti di ricerca e visura.
-

CAPO IV – VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I – Fonti normative

Articolo 48
Vigilanza

- 1.** Gli Uffici di Polizia Locale e l'Ufficio Tecnico, provvedono a vigilare sulle opere edilizie realizzate sul territorio comunale, mediante attività di controllo sul territorio.
- 2.** I controlli possono essere effettuati:
 - a) a seguito di istanze scritte, purché non anonime, avanzate da qualsiasi cittadino o da chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante da tutelare;
 - b) su segnalazione di altri uffici comunali e/o amministrazioni dello Stato;
 - c) per iniziativa dell'Ufficio Tecnico e/o Polizia Locale nell'ambito di controlli a campione.
- 3.** L'Ufficio Tecnico può provvedere autonomamente alla verifica di quanto dichiarato dai proprietari e progettista nelle istanze depositate presso tutti gli uffici comunali. Può inoltre procedere ad accertamenti sulla realizzazione di interventi per i quali non risulti essere stata depositata alcuna istanza.

Articolo 49
Sanzioni

- 1.** Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dagli articoli di cui al Titolo IV, capo II, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.
- 2.** Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia e sono da considerarsi in aggiunta a quelle di natura edilizia, e sono disciplinate, in particolare, dall'articolo 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i e dall'articolo 83 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
- 3..** Per gli illeciti edilizi derivanti da violazioni di norme del presente regolamento, ove non diversamente puniti a norma di legge o di regolamento, e fatta salva la rilevanza penale delle condotte, si applica una sanzione pecuniaria non inferiore al minimo di 50,00 euro fino a un massimo di 500, 00 euro.
- 4.** L'accertamento delle violazioni e l'irrogazione delle sanzioni avviene nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981 n. 689.
- 5.** Le violazioni comportano l'applicazione della sanzione accessoria dell'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi a cura del funzionario competente.

Titolo III – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – AMBIENTE URBANO

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 50

Disciplina del verde su aree pubbliche

- 1.** Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione, 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.
- 5.** In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
- 6.** 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.
- 7.** Alla base delle piante, per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 8.** Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici, né di altra natura, anche per periodi temporanei.
- 9.** La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario 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.

Articolo 51

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Articolo 52

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.
- 2.** Sono sottoposti alle presenti norme le affissioni, la segnaletica industriale e commerciale, i cartelli, le insegne, le tende esterne ai negozi, le targhe, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro mezzo pubblicitario o informativo in luogo pubblico o visibile da luogo pubblico.
- 3.** L'apposizione di mezzi pubblicitari o informativi è subordinata ad autorizzazione ai sensi dell'art. 23 del Codice della Strada e del "*Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle pubbliche affissioni*". Il rilascio di tale autorizzazione ha luogo in seguito a domanda sottoscritta contenente l'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme, con allegati gli elaborati grafici e fotografici, contenenti tutte le informazioni utili ad individuare, in modo chiaro ed inequivocabile, il mezzo pubblicitario e la sua collocazione, al fine di verificare il rispetto delle distanze dalla carreggiata stradale, dalla segnaletica stradale e da altri impianti pubblicitari. Gli elaborati grafici dovranno riportare il rilievo dello stato di fatto dei luoghi, il preciso posizionamento di ciascuna struttura in riferimento all'asse stradale in cui sono installati.
Nelle istanze che prevedono l'esecuzione di lavori di posa di cartelli o altri mezzi di pubblicità su aree di proprietà privata deve essere dimostrato il pertinente titolo di proprietà e/o titolo di disponibilità delle stesse.
Per le istanze che prevedono l'esecuzione di lavori di posa di cartelli o altri mezzi di pubblicità su aree verdi di proprietà comunale, l'occupazione deve essere perfezionata con una convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale.
- 4.** Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere, interessanti aree o edifici soggetti a specifiche restrizioni previste nello strumento urbanistico è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, che potrà richiedere parere alla Commissione per il Paesaggio; nei casi di aree soggette specifici vincoli si dovrà ottenere il parere favorevole del pertinente organo di tutela.
- 5.** L'affissione e la pubblicità temporanea, da eseguirsi tramite impianti rimovibili la cui collocazione è in deroga alle presenti norme (purché non interferente con la segnaletica di sicurezza), saranno soggette a specifiche verifiche da parte dell'ufficio tecnico comunale
- 6.** Sono vietate le affissioni al di fuori degli appositi spazi (direttamente su muro e su altri manufatti).
- 7.** E' vietata l'esposizione di qualsiasi impianto pubblicitario sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti vie o piazze di particolare interesse architettonico ambientale, nonché su monumenti, muri, opere d'arte, chiese, palazzi e quanto altro di carattere storico o artistico.
- 8.** Nel caso di nuove o urgenti installazioni nel territorio comunale di segnaletica stradale o impianti semaforici, gli uffici preposti sono autorizzati a rimuovere autonomamente tutti quegli impianti pubblicitari o di informazione che non risultino a distanza regolamentare dal nuovo impianto.
- 9.** Nell'intero territorio comunale sono vietate le seguenti tipologie di insegne e messaggi pubblicitari :
 - posizionati sul tetto dell'edificio o comunque al di sopra della sagoma della facciata, anche se all'interno di proprietà private ma visibili dall'esterno;
 - tele trasversali pubblicitarie soprassuolo, se non per manifestazioni temporanee a carattere socio culturale.
- 10.** Nelle insegne sono ammesse scritte in lingua straniera, purché affiancate dal testo in lingua italiana che ne rappresenti l'esatta traduzione. Fanno eccezione il nominativo dell'esercizio e le scritte composte da vocaboli ormai entrati nell'uso corrente nella lingua parlata.

Articolo 53

Chioschi, cabine, edicole e pensiline

- 1.** Chioschi, cabine, edicole e pensiline 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, edicole e pensiline debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso da parte dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Articolo 54

Passaggi pedonali

- 1.** Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici, o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2.** Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
- 3.** La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo e con colorazione che permetta una migliore visibilità.
- 4.** Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00; i grigliati ad elementi paralleli devono in ogni modo essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
- 5.** La modifica planimetrica dei marciapiedi, piste ciclabili ed in genere del suolo pubblico, è vietata. Può essere ammessa solo per motivate necessità previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico.
- 6.** Nel caso di manomissione a seguito di lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
- 7.** A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni e dei disabili, eventualmente anche mediante la posa di dissuasori della sosta o di altri accorgimenti simili.

Articolo 55

Percorsi ciclabili

- 1.** Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- 2.** Nel caso di nuovi percorsi ciclopedonali sarà ammessa una riduzione per brevi tratti della larghezza sopra indicata, a fronte di documentate necessità e difficoltà tecniche che impediscano il rispetto delle citate soglie minime.
- 3.** La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- 4.** Lungo i percorsi ciclabili dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.

Articolo 56

Spazi porticati

- 1.** La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
- 2.** Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
- 3.** Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'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. Devono essere previsti accessi a raso o con rampe a norma di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 57

Occupazione degli spazi pubblici

- 1.** Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico, per attività temporanee o depositi, deve chiedere ed ottenere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende

eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti e da uno specifico Regolamento comunale al quale si rimanda.

2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, e al versamento di un deposito cauzionale per il ripristino del suolo.

3. L'autorizzazione conterrà le prescrizioni da seguire per l'occupazione e le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, in modo che non contrastino col decoro e l'igiene cittadina e non ostacolino il traffico, e riporterà chiaramente indicato il termine finale dell'occupazione stessa .

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo, prima della scadenza della stessa, di presentare domanda di rinnovo.

5. Scaduto il termine riportato nell'autorizzazione senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

6. In piazze, piazzali e strade ad uso pubblico è vietata l'installazione ed uso di dondoli e/o panchine che ostacolino la viabilità carrabile, ciclabile e/o pedonale.

Articolo 58

Manomissione del suolo pubblico

1. La manomissione del suolo pubblico può essere effettuata sia da privati, sia da enti e società, previa autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

2. Alla domanda di autorizzazione, redatta secondo la modulistica reperibile sul sito internet del Comune e presso lo sportello dell'Ufficio Tecnico, devono essere allegati una breve relazione tecnica, la planimetria generale, la documentazione fotografica.

3. Nell'istanza dovranno essere chiaramente indicati:

- a) il tipo di intervento;
- b) la lunghezza, larghezza e profondità dello scavo;
- c) la durata prevista dei lavori;
- d) la tipologia di pavimentazione;
- e) l'installazione di nuovi manufatti;
- f) ubicazione dei servizi esistenti;
- g) gli estremi della ditta esecutrice dei lavori.
- h) eventuale ordinanza per la modifica o interruzione della circolazione stradale.

4. Nei casi in cui l'intervento presenti provati caratteri di estrema urgenza, l'interessato è tenuto a trasmettere la richiesta di autorizzazione entro il primo giorno successivo lavorativo dall'intervento, unitamente alla dichiarazione attestante le motivazioni dell'urgenza.

5. Il ripristino dovrà essere eseguito a regola d'arte e secondo specifiche prescrizioni indicate dall'Amministrazione Comunale nell'Autorizzazione.

Articolo 59

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per sottoservizi impiantistici, locali tecnici, sottopassaggi pedonali o veicolari, spazi pubblici con finalità commerciali, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.

2. Gli spazi fruibili del sottosuolo dovranno essere:

- a) ventilati anche per mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

3. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

5. Il ripristino del suolo pubblico dovrà essere eseguito a regola d'arte e secondo specifiche prescrizioni indicate dall'Amministrazione Comunale.

6. La disciplina comunale per l'uso del sottosuolo, ai sensi della LR 7/2012, prevede:

- a) un utilizzo razionale del sottosuolo, in rapporto alle esigenze del soprassuolo;
- b) il miglioramento e la massimizzazione dell'uso delle infrastrutture esistenti, privilegiando le forme di condivisione;
- c) la riduzione, al minimo necessario, degli interventi di smantellamento delle sedi stradali e delle operazioni di scavo, ricorrendo prioritariamente alla tecnica della minitrinca, nonché delle conseguenti operazioni di smaltimento e ripristino;
- d) la promozione di scelte progettuali e di modalità di posa innovative delle infrastrutture, anche al fine di salvaguardare la fruizione delle strade e la circolazione degli autoveicoli;
- e) il coordinamento ed il controllo degli interventi sul suolo stradale;
- f) la realizzazione di infrastrutture sotterranee, come definite dall'articolo 34, comma 3, della l.r. 26/2003, per l'alloggiamento dei servizi a rete;
- g) la promozione del catasto del sottosuolo;
- h) la restituzione cartografica digitale di tutte le realizzazioni infrastrutturali eseguite e la sua accessibilità al pubblico.

Articolo 60

Reti di servizi pubblici, illuminazione, raccolta e smaltimento acque, acquedotto, metanodotto

- 1.** Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi secondo quanto disposto dall'articolo 51 "*Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico*".
- 2.** I punti di accesso alle camerette di ispezione, e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. E' fatto divieto di posare i chiusini in cemento per qualsiasi tipo di pozzetto, preferendo soluzioni in ghisa.
- 3.** Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
- 4.** Per le reti di servizio pubblico quali, a titolo esemplificativo, illuminazione pubblica, metanodotto, acquedotto, fognatura, è fatto obbligo di presentare il progetto delle stesse presso l'ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, di sottoporlo all'approvazione degli enti gestori e di redigere, a fine lavori, il fascicolo di manutenzione dell'opera, contenente tutte le certificazioni in base alla normativa vigente ed i disegni "as built" dell'opera realizzata.

Articolo 61

Volumi tecnici ed impiantistici

- 1.** I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono essere compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici
 - essere determinati dall'impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
- 2.** La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
- 3.** Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.
- 4.** Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
- 5.** Si considerano volumi tecnici le eventuali strutture realizzate con l'intento di ottenere il miglioramento delle condizioni igrotermiche interne all'edificio quali:
 - a) canali di ventilazione dotati di aperture nella parte superiore, aventi la funzione di innescare un moto d'aria verticale che favorisca il raffrescamento naturale dell'edificio nelle ore notturne e diurne estive; perché tali strutture possano essere classificate come volumi tecnici deve essere dimostrata la modalità di funzionamento, indicando:
 - il collocamento, la dimensione, la tipologia e la modalità delle aperture che consentono la fuoriuscita dell'aria calda dalla parte superiore del canale di ventilazione e l'ingresso di aria fresca nella parte inferiore dell'edificio;

- l'effetto causato dai venti predominanti (estate - notte) sul funzionamento del sistema;
- gli accorgimenti adottati per il blocco della funzione del canale di ventilazione nella stagione invernale;
- b) Serbatoi idrici, inclusi quelli necessari all'accumulo delle acque bianche per il successivo riutilizzo in sito.
- c) Serre bioclimatiche e logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Articolo 62

Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici: abbattimento delle barriere architettoniche

- 1.** I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati pubblici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, secondo la normativa statale e regionale vigente.
- 2.** È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione e la relazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della vigente normativa in materia, redatte dal professionista abilitato.
- 3.** I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i., devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

Sezione II – Spazi privati

Articolo 63

Accessi e passi carrabili

- 1.** L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 2.** L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna, e non in contrasto o tale da aumentare il pericolo della viabilità urbana esistente o prevista nello strumento urbanistico vigente.
- 3.** Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non superiore a m 6,50.
- 4.** Nelle nuove costruzioni e nell'apertura di nuovi spazi carrai la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati, o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50 o comunque atta a consentire la sosta prima del cancello. Eventuali deroghe o eventuali situazioni che necessitino di valutazioni specifiche, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, potranno essere autorizzate solo a seguito di parere favorevole dell'Ufficio di Polizia Locale.
- 5.** L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima prevista dal codice della strada.
- 6.** Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
- 7.** 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.
- 8.** Ferme restando le prescrizioni inderogabili previste dal Codice della Strada, in caso di comprovata necessità possono essere previste, a discrezione dell'Ufficio Tecnico, misure superiori a quelle del presente articolo.
- 9.** La modifica nella cordatura del marciapiede per l'apertura di nuovi spazi carrai è effettuata a cura e spese dell'edificante, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

Articolo 64

Strade private

- 1.** La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione; devono essere gestite da un consorzio di proprietari che si assume le responsabilità

civili e penali derivanti dall'incuria, dalla cattiva manutenzione e dell'accesso e/o dell'uso improprio da parte di chi non è autorizzato.

2. Sono a carico degli enti o dei soggetti proprietari delle strade:

- a) la pavimentazione;
- b) la manutenzione e pulizia;
- c) l'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) l'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) la realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei recapiti finali;
- f) l'illuminazione;
- g) l'installazione di elementi che non ne consentano la fruizione da parte di soggetti non autorizzati.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00. 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 e sono in ogni caso soggette a norme eventualmente più restrittive del Codice della Strada; 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 preferibilmente essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 65

Allacciamento alle reti fognarie ed impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (fognaria, 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. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, lo smaltimento dei liquami deve essere conforme alle disposizioni delle normative vigenti.

4. Nel caso di immobili in zona non provvista di acquedotto, l'approvvigionamento idrico dovrà essere garantito da pozzo privato, previa autorizzazione prevista dalla normativa vigente, che eroghi acqua conforme ai requisiti di potabilità.

Articolo 66

Installazione di antenne paraboliche e ricetrasmittenti

1. Nel caso di installazione di nuove antenne paraboliche o di ristrutturazione degli edifici o degli impianti, oltre al rispetto dei regolamenti comunali e delle norme di sicurezza, si devono rispettare i seguenti criteri:

- a) nei nuclei antichi sono vietate le installazioni degli stessi 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 alla pubblica via;
- b) tutti i condomini già in possesso di un impianto o che intendono installarne uno devono avvalersi preferibilmente di antenne paraboliche collettive;
- c) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, avviene nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- e) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle normative vigenti a tutela della sicurezza degli impianti;
- f) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, e quelle sulla tutela di beni artistici;

g) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;

h) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;

i) le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico, il quale, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà imporre di sospendere l'esecuzione dei lavori, imporre prescrizioni tecniche o vietare l'installazione, se in contrasto con le presenti norme; decorso il termine di 45 (quarantacinque) giorni l'installazione si dovrà intendere accettata.

2. Altre tipologie di impianti ricetrasmittenti per radioamatori dovranno essere soggette a specifica autorizzazione e saranno valutate caso per caso, eventualmente previa acquisizione del parere della Commissione Paesaggio.

3. I criteri contenuti nel presente articolo non si applicano per le antenne paraboliche e ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, Forze Militari, Protezione Civile e servizi di emergenza; le antenne dovranno integrarsi il più possibile con l'ambiente circostante.

Articolo 67

Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Con l'emanazione del provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. Le recinzioni tra le proprietà o verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con le caratteristiche previste dall'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

4. In corrispondenza di incroci, innesti o rilevanti deviazioni stradali le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare un raccordo o uno smusso adeguato alle necessità.

5. Le recinzioni, in fregio agli spazi pubblici e nelle dimensioni e posizioni indicate dal Comune, potranno essere obbligate ad arretramenti, in modo da formare adeguate piazzuole di deposito dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani, a cure e spese del proprietario. Dette piazzuole, permanendone l'uso, sono gravate della servitù d'uso pubblico.

6. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula interna ed esterna devono essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

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.

Articolo 68

Utilizzo di orti, giardini in zone residenziali

1. La coltivazione degli orti in ambito residenziale non deve procurare disturbi o danni alle proprietà confinanti.

2. È ammessa la copertura degli orti con strutture, temporanee e stagionali, ad uso serra, costituite unicamente da materiale tipo film plastico trasparente. L'altezza di tali strutture non può superare m 1.80, o comunque quella della recinzione esistente. La struttura non deve occludere visuali o aperture che contribuiscano al rapporto aeroilluminanti dei relativi locali.

Articolo 69

Spazi ineditati e edifici in disuso

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato d'abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano.

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 igienica e 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. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine, gli edifici devono essere scollegati dalle reti degli impianti e resi inaccessibili mediante opere provvisoriale o tamponamenti di porte e finestre.

4. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto ecc.

5. Gli alberi che presentino condizioni statiche precarie, soprattutto se di medio e alto fusto, che possano costituire un pericolo in caso di caduta spontanea o a seguito di fenomeni atmosferici, devono essere abbattuti a cura del proprietario, previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale. Lo stesso ufficio ha facoltà di richiedere l'abbattimento dell'albero qualora rilevi l'esistenza di un pericolo di caduta, sia verso spazi pubblici che privati, al fine di salvaguardare l'incolumità di cose e persone.

6. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Articolo 70

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 dell'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 avere adeguata illuminazione, dotata di ogni possibile accorgimento per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione dell'inquinamento luminoso.

4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 71

Canali di gronda e pluviali

1. Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che coinvolgono le facciate, i tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto, a partire da m 3,50 dal livello stradale.

2. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico. Le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali. Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

Articolo 72

Toponomastica, segnaletica, targhe private

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti e non visibili da strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i..

2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà:

a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle vie e piazze;

b) cartelli per segnalazioni stradali;

c) piastrene e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc .. ;

d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, telecamere per la videosorveglianza, ecc. ;

e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;

f) pannelli a messaggio variabile per segnalazioni stradali o ambientali con i loro accessori;

g) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;

h) sostegni e condutture elettriche per la distribuzione pubblica;

i) targhe ed apparecchi relativi ai pubblici servizi.

3. L'esposizione di targhe private è consentita solo per l'indicazione del nome, della ragione sociale, dell'attività di ditte, studi professionali o enti che abbiano sede nell'edificio, dimostrando la corrispondenza dell'attività indicata con la destinazione d'uso ammessa dei relativi locali, fermo restando quanto previsto dal "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle pubbliche affissioni".

4. Gli amministratori dei Condomini sono tenuti ad apporre all'entrata dell'edificio da loro amministrato una targhetta con i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi d'emergenza.

Articolo 73 ***Numeri civici***

1. Nel caso di nuove costruzioni deve essere preventivamente presentata richiesta per l'assegnazione del numero civico.

2. 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.

3. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

4. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

6. La numerazione potrà essere diversa per i nuclei di antica formazione.

CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 74 ***Decoro delle costruzioni***

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse è affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare l'aspetto storico ambientale e culturale del contesto in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, o 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, etc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile; inoltre devono garantire il più rigoroso rispetto di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti, gli impianti vanno posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali.

11. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e le finalità di cui al comma precedente.

12. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile, è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura prioritariamente su facciate interne o laterali. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.

13. In linea generale, i contatori devono essere collocati in un'apposite nicchie ricavate nella parete esterna delle recinzioni o dei fabbricati qualora affaccino direttamente sulla pubblica via; tali nicchie dovranno avere dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed essere opportunamente occultate da uno sportello a filo della muratura. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee della muratura nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Articolo 75

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle normative dello strumento urbanistico vigente o, in mancanza, dal Codice Civile e/o 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.

5. E' vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti la cui sporgenza insista su spazi pubblici.

6. Le emergenze verticali dei corpi tecnici dovranno essere di finitura decorosa, come ogni altra parte dell'edificio.

7. E' vietata la messa in vista di frontespizi nudi, e pertanto tutte le fronti dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali.

8. Nel caso di arretramento di costruzioni nuove in aderenza a costruzioni esistenti, la sistemazione decorosa della parte di frontespizio che resta in vista è a carico di colui che costruisce per secondo e determina la effettiva permanenza del frontespizio.

Articolo 76

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 vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

2. 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.

3. Ogni spazio libero conseguente a 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 77 ***Prospetti su spazi pubblici***

- 1.** Le normative dello strumento urbanistico vigente disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
- 2.** I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
- 3.** Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
- 4.** Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
- 5.** Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
- 6.** I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, etc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza; devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00, realizzati con materiale tale da garantire una sufficiente resistenza agli urti.
- 7.** 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.
- 8.** Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada. Le finestre poste ai piani superiori devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00.
- 9.** La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie dei parapetti, non deve essere superiore a cm 10 e le sbarre devono essere verticali per non favorire l'arrampicamento.

Articolo 78 ***Ombre portate***

- 1.** In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.
- 2.** Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.
- 3.** E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 79 ***Sporgenze ed 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 o 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, gronde e cornicioni a completamento dell'edificio, purché posti quota superiore a m. 3,50 dalla quota di marciapiede o stradale, devono avere sporgenza massima di m. 1,50 e comunque di norma non superiore a quella del marciapiede o degli edifici contigui.

Articolo 80 ***Portici e gallerie pubblici e privati***

- 1.** Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

- 2.** Nei nuclei di antica formazione 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, 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 vigente.
- 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.** L'illuminazione dovrà favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza; la luce deve essere bianca e di elevata qualità. 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 81

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, secondo la normativa vigente e previo conseguimento dei pareri e delle autorizzazioni necessarie.
- 2.** Ai sensi dell'articolo 97 del DPR 10 settembre 1990, n. 285 e s. m. e i., è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 (quindici) anni dall'ultima inumazione.
- 3.** Trascorso detto periodo di tempo, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
- 4.** Se il terreno sul quale s'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.
- 5.** 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.
- 6.** 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.
- 7.** Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- 8.** 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 o idoneo vespaio.
- 9.** Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso per mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
- 10.** I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
- 11.** 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 circonda detti locali per tutta la parte interrata.
- 12.** L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
- 13.** 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.
- 14.** Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- 15.** 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 del 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 82

Prescrizioni per interferenza delle costruzioni con la falda acquifera

1. Nelle nuove costruzioni o negli interventi che prevedono la realizzazione di locali interrati dovrà essere sempre attentamente valutato il livello della falda freatica e quello di massima piena delle fognature. Considerata la presenza di falda acquifera nei livelli superficiali del suolo è fatto obbligo di porre in atto tutte le opere di impermeabilizzazione necessarie al fine di impedire il verificarsi di qualsiasi problematica derivante dall'interferenza di detta falda con l'edificio. Dell'avvenuta ottemperanza a tale obbligo dovrà essere dato conto sia in fase progettuale che al termine dei lavori.

Articolo 83

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, etc.) 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, etc., 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 che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
- 6.** L'uso di intonaci tradizionali a base di calce è tassativo nei centri storici e nelle zone con vincolo ambientale, sia per le nuove costruzioni, sia per gli interventi sull'edificato esistente.
- 7.** Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 84

Disciplina dell'uso di materiali di finitura

- 1.** Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968, e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale, per i beni storici e monumentali, deve prevedersi, per le parti esterne dell'edificio, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti, fatto salvo quanto previsto all'articolo 25.4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- 2.** In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "*Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali)*" la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.
- 3.** E' sempre vietato l'uso di rivestimenti plastici.
- 4.** Nel caso di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo deve prevedersi per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Articolo 85

Disciplina del verde su aree private

- 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.** Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie architetture vegetali.

- 4.** 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.
- 5.** 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.
- 6.** La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,50 rispetto al medesimo.
- 7.** 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.
- 8.** 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.
- 9.** Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- 10.** Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- 11.** La tutela del patrimonio vegetale e le modalità di abbattimento sono regolate dall'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole.
- 12.** Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
- 13.** La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni 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.
- 14.** Il ricorso al verde 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.
- 15.** 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, salvo che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
- 16.** Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi unitarie omogenee aventi una superficie superiore a 400 mq illustrerà:
- 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.

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 86

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. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori. In tal caso dovrà essere data immediata segnalazione dei lavori all'Ufficio Tecnico comunale, allegando idonea attestazione di urgenza e improrogabilità a firma di professionista abilitato alla progettazione, con la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso. Entro 20 (venti) giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati sono tenuti a presentare l'istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio corredata della documentazione necessaria, in relazione alla natura dell'intervento.

5. 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 RELAZIONE AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

Articolo 87

Disposizioni generali

1. La disciplina degli aspetti igienico-sanitari delle costruzioni è contenuta nel Regolamento Locale d'Igiene.
2. L'A.T.S. esercita il controllo per gli aspetti igienico-sanitari sugli interventi edilizi in conformità alla normativa vigente nella materia.
3. In caso di contrasto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento d'Igiene in materia igienico-sanitaria prevale il Regolamento d'Igiene.

Articolo 88

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.

Articolo 89

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata, oltre che in intercapedini, anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori,
8. Per gli spazi di abitazione ed accessori, la superficie finestrata apribile non può essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento, salvo deroga espressa e motivata per recuperi di fabbricati di interesse storico.

Articolo 90

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi secondari, fermo restando che quelli principali devono essere dotati di aerazione sussidiaria naturale tramite apertura finestrata apribile dall'esterno, dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 (sei) volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 (dodici) volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
3. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone.

Articolo 91

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
6. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m 0,60, misurata dal pavimento del locale.
7. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa tra m. 1,00 e m 2,00 dal piano del pavimento.
8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
9. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento; potrà essere ammessa una profondità maggiore, e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del

voltino della finestra misurata dal pavimento, a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

10. In tutti i locali di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno che comprenda sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

11. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 92

Illuminazione artificiale

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

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

Articolo 93

Deroghe.

1. Al fine del rispetto delle tipologie edilizie antiche e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali, saranno ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari.

2. La deroga viene concessa dal Sindaco su parere dell'A.T.S.

3. A seguito di motivata e documentata richiesta possono adottarsi soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del presente titolo, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata.

Articolo 94

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

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.

4. Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 95

Comfort igrotermico

1. Tutti i progetti di nuova edificazione dovranno essere corredati dalla documentazione progettuale prevista in materia di risparmio energetico e dovranno essere conformi alla normativa stessa.

2. 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.

3. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

4. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

5. 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.
6. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,20 metri al secondo misurata dal pavimento fino ad un'altezza di metri 2.
7. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
8. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 96 **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. Nel caso specifico di nuovi impianti di climatizzazione con l'ausilio di unità esterne (split) essa dovrà rientrare nei parametri acustici previsti dalle leggi vigenti e dovrà essere posizionata preferibilmente in copertura.
4. Il Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale stabilisce quali interventi, ai sensi della legge quadro 447/1995, sono soggetti alla redazione della documentazione di previsione di impatto acustico (PIA) e della documentazione di valutazione previsionale di clima acustico (VPCA).
5. Tutti i nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo garantire i requisiti acustici passivi previsti nella normativa vigente in materia e nel Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale. La coerenza e conformità ai valori limite previsti dovranno essere certificate e sottoscritte dal committente, dal progettista e dal direttore dei lavori sia in fase di progetto che in fase di richiesta di agibilità.
6. Il Regolamento Locale d'Igiene definisce le modalità operative di dettaglio per la verifica di conformità delle opere al progetto approvato.

Articolo 97 **Prevenzione delle esposizioni a gas radon**

1. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR – ed eventuali s.m.i.
2. In particolare, tutti i nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione.
3. Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, riportati nelle linee guida sopraccitate, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché dalla tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti.
4. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "Tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", andrà certificata e sottoscritta dal committente, dal progettista e dal direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di richiesta di agibilità.
5. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 98

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. Le altezze interne dei locali degli alloggi, anche per quanto concerne i soppalchi, sono disciplinate dal Regolamento d'Igiene.
5. 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.
6. Le cucine e gli spazi accessori devono avere una superficie minima di 8,00 mq.
7. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
8. Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina ed il primo bagno devono essere provvisti di finestra apribile.
9. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a secondo servizio igienico, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
10. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
11. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
12. 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.
13. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o di angolo cottura il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere, per un'altezza di almeno m.1,80, la superficie delle pareti perimetrali piastrellata o comunque rivestita da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
14. 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; tale superficie minima deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione, ad eccezione del locale bagno la cui superficie è tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.

Articolo 99

Cortili, cavedi, patii

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

Articolo 100 **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.** Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti della definiti dallo strumento urbanistico vigente e devono essere rispettate tutte le indicazioni della vigente normativa per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (LR n. 12 del 11/03/2005).
- 3.** Il recupero dei sottotetti, a livello comunale, è disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
- 4.** È fatto salvo, comunque, quanto previsto dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 101 **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 (in particolare il Regolamento Locale d'Igiene e la normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e previa misurazione della concentrazione di radon.
- 3.** I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.
- 4.** Nelle nuove costruzioni interrate o seminterrate è fatto obbligo di adottare, in fase di progettazione e realizzazione dell'intervento, specifici accorgimenti che tengano conto dell'eventuale presenza della falda acquifera a livelli tali da poter interferire con la costruzione. L'adozione di tali accorgimenti progettuali, nonché la loro effettiva realizzazione, dovrà essere dichiarata e sottoscritta dal progettista, dal direttore dei lavori e dal committente sia in fase di progettazione che in fase di richiesta del certificato di agibilità.

Articolo 102 **Boxes ed autorimesse**

- 1.** Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
- 2.** E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 103

Dotazione di servizi e obblighi relativi alle infrastrutture digitali e alle fonti rinnovabili

- 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.
 - d) le nuove costruzioni dovranno disporre di aree di proprietà privata per il deposito temporaneo dei contenitori per la consegna dei rifiuti al sistema di raccolta differenziata, direttamente accessibili dall'esterno da parte degli operatori e adiacenti al marciapiede/strada, tali da non arrecare ingombro alla circolazione stradale e pedonale.
- 2.** Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

3. Ai sensi dell'art. 135Bis del DPR 380/2001 in materia di obblighi di infrastrutturazione digitale, tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono state presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1 lettera c) del DPR 380/2001. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Inoltre, tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del DPR380/2001. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

4. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è fatto obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, secondo i principi minimi di integrazione in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia, come previsto nell'Allegato Energetico al Regolamento edilizio.

Articolo 104 **Spazi di cottura**

- 1.** Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina separato, avente una superficie non inferiore a mq. 8,00 regolarmente aerato, o da uno spazio di cottura per la preparazione degli alimenti.
- 2.** Lo spazio di cottura, ove previsto, deve avere una superficie minima di mq 3,00 e comunicare ampiamente con il locale soggiorno/pranzo cui è annesso.
- 3.** La cucina o lo spazio di cottura devono essere comunque muniti di cappa d'aspirazione soprastante i fornelli e collegata con l'esterno.

Articolo 105 **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 106 **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 107 **Superamento delle barriere architettoniche**

- 1.** Nelle progettazioni edilizie e urbanistiche e negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi adeguati, nel rispetto della legislazione vigente (L. 13/1989, DM 236/1989 e L.R. 6/1989e successive modifiche ed integrazioni).
- 2.** La verifica nei confronti della normativa in materia è attribuita all'Ufficio Tecnico, stante comunque la certificazione del rispetto della specifica normativa da parte dei progettisti.
- 3.** Per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche sono ammesse le deroghe di cui all'art. 79 del DPR 380/01 e quelle previste dalla normativa regionale in materia.

4. Si richiamano esplicitamente le previsioni di cui al capo III della normativa tecnica allegata al DPR 380/01, evidenziando che i nuovi fabbricati che venissero eseguiti in difformità alle suddette disposizioni sono oggetto di sanzione in base alle previsioni del presente regolamento e del DPR 380/01 in generale.

Articolo 108

Caratteristiche dei locali condominiali per il deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani

1. I nuovi edifici residenziali nei quali trovano collocazione unità immobiliari prive di spazi idonei al deposito temporaneo dei contenitori dei rifiuti domestici in attesa del ritiro porta a porta degli stessi (spazi non residenziali quali balconi, cantine, giardini) dovranno disporre di un locale comune adibito a deposito temporaneo.

2. Tali depositi dovranno sempre essere agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada.

3. Dovranno raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi contenitori per la raccolta differenziata e dovranno assicurare le seguenti caratteristiche, ai sensi dell' art. 3.4.58 Regolamento locale d'Igiene:

- avere una superficie adeguata alle utenze;
- avere altezza minima interna di m 2.00 e porta metallica a tenuta di dimensioni minime 0.90x1.80 m
- avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati, costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile.;
- essere ubicati a una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10 e muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; se posti all'interno dell'edificio potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
- poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
- assicurare idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti;
- prevedere contenitori separati per la raccolta ed il recupero di materiali riciclabili (carta, vetro, metalli, etc.), per il deposito dei rifiuti pericolosi o tossici e nocivi (batterie, etc.).

Sezione IV – Requisiti di sicurezza

Articolo 109

Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura e sono disciplinate dall'Allegato al DDG Regione Lombardia n. 119 del 14/01/2009.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

3. Accesso alla copertura

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

a) L'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore di 0,70 metri ed altezza maggiore o uguale a 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

b) L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.

c) L'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie maggiore o uguale 0,50 mq.;

- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale 0,70 ml; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 ml nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale 0,80 ml;

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco

accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

4. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

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

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

5. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

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

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

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

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

6. Dispositivi di ancoraggio

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

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

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

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

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

7. Elaborati grafici

Ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di denuncia di inizio attività edilizia.

8. Ultimazione dei lavori

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

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

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

9. Edifici con estese superfici finestrate

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

10. Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature temporanee necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fisici per accedervi (vedi punto 6).

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

11. Fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 4) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

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

CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I – Disciplina delle opere

Articolo 110

Requisiti delle costruzioni

- 1.** La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti, i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
- 2.** Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.
- 3.** In ogni caso le strutture devono rispondere alle indicazioni riportate nelle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico vigente.

Articolo 111

Inizio dei lavori

- 1.** L'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
- 2.** L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato su apposito modello disponibile presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e dovrà tassativamente pervenire all'Ufficio Protocollo entro 5 (cinque) giorni dall'effettivo avvio dei lavori unitamente alla documentazione prevista dalla vigente normativa.
- 3.** L'effettivo inizio dei lavori è sancito solo dall'approntamento del cantiere in tutte le sue parti sostanziali e dall'avvio delle opere.
- 4.** Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Articolo 112

Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D. Lgs. 81/2008 Testo Unico sulla sicurezza e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, e del Responsabile della Sicurezza ove previsto;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione degli enti preposti ai controlli copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'A.T.S. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
- g) l'assuntore dei lavori è responsabile della condotta del cantiere e della sicurezza e pertanto dovrà provvedere:
 - alla realizzazione di recinzione e segnalazione anche luminosa ai fini della sicurezza e del decoro urbano su specifica disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - all'adempimento delle norme relative: alla prevenzione sugli infortuni sul lavoro; di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo; di sicurezza dell'uso di energia elettrica, combustibili e macchinari; alla prevenzione degli incendi; alla responsabilità per danni e molestie a persone e cose pubbliche e private; ai rapporti di lavoro; all'igiene ed ai servizi in uso alle maestranze;

2. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 113

Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria

1. Il titolare di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno sia durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2 e risultare non trasparenti e preferibilmente costituite da palizzate di legno.

6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

9. I fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

10. Nei nuclei antichi lungo la pubblica via non si possono installare ponteggi sporgenti se non a partire dalla elevazione relativa al piano primo, lasciando così libero lo spazio sottostante.

Articolo 114

Sicurezza del cantiere

1. Dovranno essere tenute presenti tutte le norme sia di carattere generale che particolare, riguardanti le costruzioni di impalcatura e di opere preliminari, l'impiego di attrezzature speciali per l'edilizia, i lavori di costruzione vera e propria e di demolizione, le prescrizioni concernenti i requisiti di idoneità delle opere provvisionali contemplate nelle leggi e nei regolamenti di prevenzione infortuni sul lavoro, con particolare attenzione all'applicazione del D.L. 81/2008.

2. Ferme restando le vigenti norme di legge in materia di sicurezza e antinfortunistica, per tutte le strutture provvisionali dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni i materiali risultanti dalle demolizioni devono essere fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

4. Nei nuclei antichi o in zone di particolare interesse ambientale, in caso di necessità di installare una gru a torre, per ottenere il permesso occorre presentare un programma per il tempo necessario all'installazione ed alla permanenza in sito della gru. Inoltre se i carichi sospesi attraversano o scorrono su area di transito pubblico o su area di terzi, dovranno essere presentati dei piani di sicurezza atti a scongiurare caduta di materiali sulle suddette aree. Senza l'osservanza di tali regole non potrà essere concessa l'installazione di gru a torre su luoghi pubblici o privati.

5. Nell'esecuzione di qualunque opera edilizia si devono usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danni alle persone ed alle cose e ad attenuare la molestia a terzi; in particolare, gli scavi devono essere eseguiti in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli impianti e di edifici preesistenti. Particolari attenzioni e misure di sicurezza ed antinquinamento devono usarsi nelle opere di demolizione specie quando l'esecuzione, per condizioni estrinseche e/o intrinseche (es.: condizioni dei luoghi, condizioni statiche, composizione e consistenza delle strutture da demolire o pericolosità dei materiali che le compongono, etc.), comportano preliminari interventi di bonifica e di presidio.

Articolo 115

Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.

4. L'autorizzazione alla demolizione è subordinata:

- a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione e alla derattizzazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

6. La richiesta di demolizione dovrà contenere le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

7. L'autorizzazione di demolizione per immobili in ogni caso soggetti a tutela di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s. m. e i., è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.

8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

9. La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che possano causare danni a persone o cose.

10. La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi deve essere comunque verificata mediante idonee indagini geologiche ed operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, e comunque deve essere previsto nel piano di sicurezza in sede di progettazione, se necessario.

11. Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardanti infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata all'Ufficio Tecnico, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

12. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione al Comune.

13. Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, deve essere data comunicazione allo Sportello dell'edilizia mediante l'apposito modulo messo a disposizione, nel rispetto delle indicazioni della normativa specifica.

14. Nella demolizione dei fabbricati esistenti si deve procedere con ogni cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature ed opere provvisorie diverse, in modo che rimanga libero e sicuro il transito sulle strade.

15. E' vietato gettare dai ponti di servizio e dall'interno delle fabbriche materiali di demolizione od altro. Questi devono venire calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela per condotti chiusi. Tali discese di materiali, sono di regola vietate verso la pubblica via e possono essere concesse solo nei casi in cui per la speciale natura delle opere, non sia possibile fare altrimenti. Devono infine osservarsi le prescrizioni stabilite dal Regolamento d'Igiene e tutte le altre che il Comune può impartire a seconda dei casi

Articolo 116

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 i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, mediante la compilazione dell'apposito modulo messo a disposizione dal Comune. L'utilizzo dei materiali deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

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.

3. Dovranno essere altresì rispettate le normative vigenti in materia di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto.

Articolo 117 ***Rinvenimenti***

- 1.** I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che, a sua volta, richiede l'intervento degli stessi entro i 15 (quindici) giorni successivi.
- 2.** I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
- 3.** La sospensione dei lavori comporta la proroga automatica dei termini di scadenza/validità del relativo atto abilitativo edilizio.

Articolo 118 ***Pulizia del suolo pubblico***

- 1.** Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte prospiciente il lotto, ricorrendo ove occorra anche a ripetuti lavaggi del suolo.
- 2.** In caso di occupazione del suolo pubblico con ponteggi, dopo il compimento dei lavori il terreno deve essere lasciato perfettamente pulito e sgombro da materiali, a cura e spese dell'esecutore dei lavori.
- 3.** L'esecutore dei lavori dovrà anche aver cura di non imbrattare le strade pubbliche con fango e altri materiali, lavando opportunamente i mezzi che operano in cantiere, o utilizzando altri idonei accorgimenti, prima della loro uscita. Nel caso in cui il Comune debba provvedere a pulizie straordinarie della sede stradale, l'importo delle stesse sarà addebitato alla ditta che ha provocato l'inconveniente.

Articolo 119 ***Ultimazione dei lavori***

- 1.** I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di agibilità, a norma del comma 3, dell'articolo 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
- 2.** Al termine delle opere il titolare o il direttore dei lavori del suddetto provvedimento dovrà comunicare la fine dei lavori entro cinque giorni.

Articolo 120 ***Disciplina delle varianti***

- 1.** Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, le varianti esterne costituiscono sempre varianti essenziali negli ambiti vincolati ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.e i.
- 2.** Le varianti distributive interne senza aumento di SLP o volume sono ammissibili anche nel corso dei lavori ma andranno comunque comunicate ai sensi della normativa vigente.

Articolo 121 ***Interventi non ultimati***

- 1.** Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde, ove previsto. Eventuali opere non eseguite andranno comunicate come "variante" al progetto originario con la procedura prevista dalla legislazione in materia.
- 2.** In caso di interruzione nell'esecuzione di opere edilizie, il proprietario e l'assuntore dei lavori dovranno prendere gli accorgimenti necessari, o all'uopo indicati, per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza del cantiere e dell'ambiente urbano circostante.

Titolo IV – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – GESTIONE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 122

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 dagli articoli 28 e 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i..
3. Salvo leggi specifiche il presente Regolamento Edilizio verrà in ogni caso revisionato ogni 10 (dieci) anni.

Articolo 123

Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'articoli 28 e 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.

Articolo 124

Prestazioni energetiche – Allegato Energetico al Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio demanda all'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio la facoltà di normare la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi per quanto attiene al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, all'efficienza energetica degli impianti, alla certificazione energetica e alle procedure di controllo.

Articolo 125

Commissione per il Paesaggio: Istituzione e Regolamento

1. La Commissione per il Paesaggio è stata istituita e regolamentata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 02 aprile 2007 e modificata con Delibera di Consiglio Comunale del 31 marzo 2010.

Articolo 126

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 e s. m. e i., dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della relativa deliberazione d'approvazione del Consiglio Comunale.

CAPO II – RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LA NORMATIVA DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Articolo 127

Modifiche al regolamento edilizio e alle norme del P.G.T

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle normative dello strumento urbanistico vigente e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico vigente al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nella normativa dello strumento urbanistico vigente; in tal caso, con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui al comma 1, dell'articolo 25 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.