



Comune di Ornago

# REGOLAMENTO EDILIZIO





## Indice

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.....	9
Articolo 2 - Coordinamento con le altre norme e disposizioni locali.....	9
Articolo 3 - Coordinamento con altre norme sovracomunali.....	10
Articolo 4 - Coordinamento con i piani attuativi approvati.....	10
Articolo 5 - Deroga alle norme del Regolamento Edilizio.....	10
Articolo 6 - Interpretazione .....	10
Articolo 7 - Aggiornamento .....	11
<b>CAPO II - L'INIZIATIVA.....</b>	<b>12</b>
<b>SEZIONE I - ISTANZE E SOGGETTI.....</b>	<b>12</b>
Articolo 8 - Tipicità dell'istanza.....	12
Articolo 9 - Opere sottoposte a procedimento edilizio.....	12
Articolo 10 - Istanza di autorizzazione igienico – sanitaria.....	12
Articolo 11 - Soggetti legittimati alla presentazione di istanze.....	12
Articolo 12 - La richiesta di autorizzazione per piani attuativi.....	13
Articolo 13 - Certificati di abitabilità e di agibilità.....	13
Articolo 14 - Parere preliminare.....	13
<b>SEZIONE II - CONTENUTI DELL'ISTANZA.....</b>	<b>14</b>
Articolo 15 - Contenuti obbligatori di qualsiasi istanza edilizia.....	14
Articolo 16 - Presentazione della DIA.....	15
Articolo 17 - Descrizione dell'immobile e dell'intervento.....	15
Articolo 18 - Legge sul bollo.....	16
Articolo 19 - Numero delle copie.....	16
<b>SEZIONE III -DOCUMENTI ED ELABORATI .....</b>	<b>16</b>
Articolo 20 - Elaborati di progetto .....	16
Articolo 21 - Unificazione grafica e quotatura.....	17
Articolo 22 - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale.....	17
Articolo 23 - Documentazione tecnica allegata alle istanze edilizie.....	18
Articolo 24 - Documentazione allegata alle proposte di Piani attuativi.....	18
Articolo 25 - Relazione illustrativa .....	18
<b>SEZIONE IV AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE .....</b>	<b>19</b>
Articolo 26 - Dichiarazione sostitutiva.....	19
Articolo 27 - Asseverazione .....	19
<b>CAPO III -INTERVENTI EDILIZI - TITOLI ABILITATIVI - DEFINIZIONE - PROCEDURE .....</b>	<b>20</b>
Articolo 28 - Titoli abilitativi .....	20
Articolo 29 - Tipi di intervento.....	21
Articolo 30 - Manutenzione ordinaria - Classificazione .....	21
Articolo 31 - Manutenzione ordinaria – Procedura.....	22
Articolo 32 - Interventi di manutenzione straordinaria - Classificazione .....	22
Articolo 33 - Manutenzione straordinaria - Procedura.....	23
Articolo 34 - Restauro e di Risanamento Conservativo - Classificazione .....	24
Articolo 35 - Restauro e di Risanamento Conservativo - Procedura.....	26
Articolo 36 - Ristrutturazione edilizia - Classificazione .....	27
Articolo 37 - Ristrutturazione edilizia - Procedura .....	28
Articolo 38 - Nuova costruzione , Ampliamento e Sopralzo - Classificazione.....	29
Articolo 39 - Nuova costruzione, Ampliamento e Sopralzo - Procedura.....	29
Articolo 40 - Interventi di demolizione - Classificazione .....	31
Articolo 41 - Interventi di demolizione - Procedura.....	31

Articolo 42 - Interventi relativi a pertinenze .....	32
Articolo 43 - Interventi relativi ad aree scoperte .....	33
Articolo 44 - Interventi per manufatti provvisori .....	33
Articolo 45 - Opere pubbliche comunali .....	34
Articolo 46 - Altri interventi.....	34
Articolo 47 - Interventi urgenti rivolti a scongiurare un pericolo imminente .....	34
Articolo 48 - Interventi di variazione della destinazione d'uso.....	34
Articolo 49 - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo.....	35
<b>CAPO IV - PRESENTAZIONE ISTANZE E ISTRUTTORIA.....</b>	<b>36</b>
<b>SEZIONE I - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE .....</b>	<b>36</b>
Articolo 50 - Sportello Unico .....	36
Articolo 51 - Ambito di applicazione .....	36
Articolo 52 - Luogo e modalità di presentazione .....	36
Articolo 53 - Presentazione allo Sportello Unico.....	36
Articolo 54 - Presentazione al protocollo o tramite il servizio postale .....	37
Articolo 55 - Data di riferimento per le scadenze .....	37
Articolo 56 - Ordine temporale di istruttoria.....	37
Articolo 57 - Responsabilità del procedimento .....	37
Articolo 58 - Modalità di presentazione di istanze.....	37
<b>SEZIONE II - PERMESSO DI COSTRUIRE.....</b>	<b>38</b>
Articolo 59 - Permesso di costruire - Istruttoria.....	38
Articolo 60 - Permesso di costruire – Provvedimento finale.....	39
Articolo 61 - Contenuto del provvedimento.....	40
Articolo 62 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori.....	40
Articolo 63 - Diniego - Sospensione .....	40
Articolo 64 - Procedimento sostitutivo.....	41
Articolo 65 - Decadenza.....	41
Articolo 66 - Comunicazione, pubblicità e responsabilità .....	41
Articolo 67 - Voltura .....	42
Articolo 68 - Oneri di urbanizzazione .....	42
Articolo 69 - Contributo afferente al costo di costruzione .....	42
<b>SEZIONE III - ISTRUTTORIA DENUNCIA DI ATTIVITA' .....</b>	<b>43</b>
Articolo 70 - Denuncia di inizio attività - Presentazione .....	43
Articolo 71 - Denuncia di inizio attività - Istruttoria.....	43
Articolo 72 - Denuncia di inizio attività – Provvedimento finale .....	44
<b>SEZIONE IV - ABITABILITA' - AGIBILITA' .....</b>	<b>45</b>
Articolo 73 - Abitabilità – Principi generali.....	45
Articolo 74 - Richiesta, istruttoria e rilascio dei certificati di agibilità.....	45
Articolo 75 - Libretto d'uso e di manutenzione .....	46
<b>SEZIONE V - ISTRUTTORIA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICA .....</b>	<b>47</b>
Articolo 76 - Autorizzazione paesaggistica - istruttoria.....	47
Articolo 77 - Autorizzazione paesaggistica – provvedimento finale .....	47
<b>SEZIONE VI - ISTRUTTORIA Piani attuativi.....</b>	<b>47</b>
Articolo 78 - Piani attuativi - Istruttoria.....	47
Articolo 79 - Piani attuativi – Provvedimento finale.....	48
<b>Capo V - NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>49</b>
<b>SEZIONE I - FASE SUCCESSIVA ALLA LEGITTIMAZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>49</b>
Articolo 80 - Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia.....	49
Articolo 81 - Richiesta e consegna di punti fissi.....	49
Articolo 82 - Inizio lavori.....	49
Articolo 83 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva .....	50
Articolo 84 - Conduzione del cantiere.....	50

Articolo 85 - Mancanza del direttore dei lavori o dell'esecutore.....	51
Articolo 86 - Ispezione alle costruzioni.....	51
Articolo 87 - Interruzione dei lavori.....	51
Articolo 88 - Ritrovamenti archeologici.....	51
Articolo 89 - Varianti in corso d'opera .....	52
Articolo 90 - Varianti in corso d'opera non essenziali.....	52
<b>SEZIONE II - FINE DEI LAVORI.....</b>	<b>52</b>
Articolo 91 - Proroga del termine di fine lavori .....	52
Articolo 92 - Comunicazione di fine lavori.....	53
Articolo 93 - Tolleranze di cantiere.....	53
<b>SEZIONE III - SANZIONI - ABUSI EDILIZI - SANATORIA .....</b>	<b>53</b>
Articolo 94 - Sanzioni edilizie.....	53
Articolo 95 - Sanzioni - Competenze e responsabilità .....	53
Articolo 96 - Sanzioni paesaggistiche .....	54
Articolo 97 - Avvio del procedimento sanzionatorio .....	54
Articolo 98 - Istruttoria e irrogazione della sanzione .....	54
Articolo 99 - Esecuzione d'ufficio .....	54
Articolo 100 - Richiesta di sanatoria di opera abusiva.....	54
<b>SEZIONE IV - LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>55</b>
Articolo 101 - Gli accertamenti .....	55
Articolo 102 - I certificati urbanistici .....	55
<b>SEZIONE V - ACCESSO AGLI ATTI .....</b>	<b>56</b>
Articolo 103 - L'accesso agli atti .....	56
Articolo 104 - Richiesta di accesso .....	56
Articolo 105 - Differimento dell'accesso ai documenti .....	57
Articolo 106 - Rilascio delle copie.....	57
<b>SEZIONE VI - SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>57</b>
Articolo 107 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune .....	57
Articolo 108 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	58
<b>SEZIONE VII - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE .....</b>	<b>58</b>
Articolo 109 - Informazioni preliminari.....	58
<b>TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA E UFFICI.....</b>	<b>59</b>
<b>CAPO I - COMPOSIZIONE E NOMINA .....</b>	<b>59</b>
Articolo 110 - Composizione .....	59
Articolo 111 - Nomina della Commissione edilizia .....	59
Articolo 112 - Scadenza e dimissioni.....	59
Articolo 113 - Incompatibilità .....	60
Articolo 114 - Decadimento per assenze.....	60
<b>CAPO II - LE ATTRIBUZIONI.....</b>	<b>61</b>
Articolo 115 - Competenze .....	61
Articolo 116 - Casi di esclusione del parere.....	61
Articolo 117 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia .....	62
Articolo 118 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.....	62
<b>CAPO III FUNZIONAMENTO.....</b>	<b>63</b>
Articolo 119 - Convocazione.....	63
Articolo 120 - Ordine del giorno .....	63
Articolo 121 - Validità delle sedute e delle decisioni.....	63
Articolo 122 - Pubblicità delle sedute .....	63
Articolo 123 - Verbalizzazione.....	63
Articolo 124 - Sopralluogo .....	64
Articolo 125 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali.....	64
Articolo 126 - Conflitto d'interessi.....	64

Articolo 127 - Modalità di espressione del voto .....	64
<b>Titolo III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO I - AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>65</b>
<b>SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....</b>	<b>65</b>
Articolo 128 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	65
Articolo 129 - Insegne e mezzi pubblicitari .....	65
Articolo 130 - Tende solari, lapidi e decorazioni murali .....	66
Articolo 131 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole .....	66
Articolo 132 - Passaggi pedonali .....	67
Articolo 133 - Percorsi ciclabili .....	67
Articolo 134 - Spazi porticati .....	67
Articolo 135 - Occupazione degli spazi pubblici .....	67
Articolo 136 - Disciplina d'uso del sottosuolo .....	67
Articolo 137 - Reti di servizi pubblici .....	68
Articolo 138 - Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche .....	68
Articolo 139 - Volumi tecnici ed impiantistici .....	68
Articolo 140 - Intercapedini e griglie di aerazione .....	68
<b>SEZIONE II - SPAZI PRIVATI .....</b>	<b>69</b>
Articolo 141 - Accessi e passi carrabili .....	69
Articolo 142 - Strade private .....	69
Articolo 143 - Allacciamento alle reti fognarie .....	70
Articolo 144 - Allacciamento alle reti impiantistiche .....	70
Articolo 145 - Spazi inedificati .....	71
Articolo 146 - Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	71
Articolo 147 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità .....	71
Articolo 148 - Numeri civici .....	72
<b>CAPO II - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI .....</b>	<b>73</b>
<b>SEZIONE I - TERRENI E MATERIALI .....</b>	<b>73</b>
Articolo 149 - Salubrità dei terreni edificabili .....	73
Articolo 150 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso .....	73
Articolo 151 - Riutilizzo dei materiali: materiali di costruzione .....	74
<b>SEZIONE II - ELEMENTI COSTRUTTIVI .....</b>	<b>74</b>
Articolo 152 - Intercapedini e vespai .....	74
Articolo 153 - Murature, solai ed altri elementi perimetrali .....	74
Articolo 154 - Grondaie e pluviali .....	74
Articolo 155 - Parapetti .....	75
Articolo 156 - Recinzioni .....	75
Articolo 157 - Pensiline, baracche, tettoie, pergolati e pertinenze .....	76
Articolo 158 - Tetti e strutture di copertura .....	76
Articolo 159 - Volumi tecnici .....	76
Articolo 160 - Stalle e ricoveri per animali .....	77
<b>SEZIONE VI - REQUISITI IMMOBILI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE .....</b>	<b>77</b>
Articolo 161 - Norme generali .....	77
Articolo 162 - Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito .....	77
Articolo 163 - Terreni inedificati utilizzati per attività produttive o deposito .....	77
<b>CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>78</b>
<b>SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>78</b>
Articolo 164 - Decoro delle costruzioni .....	78
Articolo 165 - Allineamenti .....	78
Articolo 166 - Arretramenti .....	78
Articolo 167 - Prospetti su spazi pubblici .....	79
Articolo 168 - Sporgenze e aggetti .....	79

Articolo 169 - Portici e gallerie .....	79
Articolo 170 - Disciplina del colore .....	80
Articolo 171 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura .....	80
Articolo 172 - Disciplina del verde su aree private .....	80
<b>SEZIONE II - MANUTENZIONE E ADEGUAMENTI DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>81</b>
Articolo 173 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	81
Articolo 174 - Obbligo di manutenzione del verde e delle aree scoperte.....	82
Articolo 175 - Decoro degli edifici.....	82
Articolo 176 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici.....	82
<b>CAPO IV - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI.....</b>	<b>84</b>
<b>SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE .....</b>	<b>84</b>
Articolo 177 - Requisiti di Aeroilluminazione dei locali .....	84
Articolo 178 - Requisiti di illuminazione dei locali .....	84
Articolo 179 - Illuminazione notturna esterna.....	84
Articolo 180 - Comfort acustico.....	84
<b>SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI .....</b>	<b>84</b>
Articolo 181 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.....	84
Articolo 182 - Bagni in uffici e negozi.....	85
Articolo 183 - Altezze minime .....	85
Articolo 184 - Cortili .....	85
Articolo 185 - Cavedii .....	86
Articolo 186 - Patii .....	86
Articolo 187 - Locali sottotetto .....	86
Articolo 188 - Soppalchi.....	87
Articolo 189 - Spazi di cantinato e sotterraneo .....	87
Articolo 190 - Autorimesse .....	87
<b>SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI .....</b>	<b>87</b>
Articolo 191 - Dotazione di servizi .....	87
Articolo 192 - Dotazione minima di canne fumarie e di esalazione - ventilazione.....	88
Articolo 193 - Canne di caduta.....	88
Articolo 194 - Allacciamento alle reti tecnologiche.....	88





# TITOLO I - NORME GENERALI

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e dell'ambiente fisico in genere, quali la costruzione, la modifica, l'uso e la conservazione degli edifici pubblici e privati e dello spazio urbano, sia sopra che sotto il suolo, nonché delle rispettive pertinenze, con riferimento:
  - a) alle materie indicate dall'articolo 4, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'articolo 11 della legge regionale della Lombardia 23 giugno 1997, n. 23,
  - b) ai criteri e gli indirizzi generali contenuti nella deliberazione della giunta regionale della Lombardia 25 settembre 1998, n.3/38573,
  - c) allo Statuto Comunale.
2. Le presenti norme disciplinano le materie di cui all'art. 4, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 11 della legge regionale 23 giugno 1997 n.23, con particolare riferimento a:
  - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato di agibilità, del parere preventivo, dei permessi di costruire, delle denunce di inizio attività;
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
  - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

### Articolo 2 - Coordinamento con le altre norme e disposizioni locali

1. Il regolamento è coordinato con le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente, con il regolamento di igiene, con il regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi e con il regolamento che disciplina l'accesso agli atti comunali e la partecipazione al procedimento.
2. In caso di contrasto o discordanza tra le diverse disposizioni, fermi i principi generali dell'ordinamento, prevale il regolamento edilizio per le disposizioni di carattere regolamentare nelle materie che gli sono proprie, così come derivano dalle fonti legislative ovvero come sono esplicitamente dichiarate nel testo, mentre prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le disposizioni di contenuto strettamente urbanistico e di pianificazione, il regolamento d'igiene per le norme di precipuo carattere igienico - sanitario, il regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi per le competenze, attribuzioni e responsabilità in materia di vigilanza e controllo e il regolamento sull'accesso agli atti e la partecipazione al procedimento per gli aspetti da questo disciplinato.

### **Articolo 3 - Coordinamento con altre norme sovracomunali**

1. Il regolamento attua le norme sovracomunali nelle materie di sua competenza, adeguandole alla realtà locale. Quanto non previsto al suo interno resta disciplinato dalle predette norme e disposizioni sovracomunali.
2. Il regolamento estende e integra la disciplina sovracomunale in alcune specifiche materie, quali i parcheggi, la eliminazione delle barriere architettoniche, i sottotetti, gli insediamenti i zona agricola e altro.

### **Articolo 4 - Coordinamento con i piani attuativi approvati**

1. Il presente regolamento non incide sui piani attuativi approvati prima della sua adozione, i quali esplicano la loro efficacia nei modi, tempi e contenuti previsti dalle rispettive convenzioni urbanistiche fino alla scadenza ivi prevista.
2. I piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento esplicano la loro efficacia nel senso indicato al punto precedente anche se vengono introdotte, rispetto all'impianto originario, le modifiche consentite senza l'obbligatorio ricorso al procedimento di variante, ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23.
3. Le varianti ai piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente regolamento, che comportano un nuovo procedimento di adozione e di approvazione, devono adeguarsi alle disposizioni del regolamento medesimo.
4. I permessi di costruire relativi agli interventi previsti dai piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente regolamento sono rilasciati nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici ivi previsti. Per tutti gli altri aspetti, ed in particolare per quelli procedurali, devono conformarsi al regolamento.
5. Gli interventi relativi a permessi di costruire non richiesti, o comunque non rilasciati, nei tempi previsti dai suddetti piani attuativi, ovvero a permessi di costruire (o concessioni edilizie) annullati o decaduti, dovranno adeguarsi alle disposizioni del presente regolamento.
6. I piani attuativi in corso di formazione o di istruttoria alla data di adozione del regolamento devono essere adeguati alle disposizioni del medesimo.

### **Articolo 5 - Deroga alle norme del Regolamento Edilizio**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, fino a coincidenza con i limiti minimi e massimi previsti da norme di legge statali o regionali, limitatamente per interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico e sempre con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalla legge.
2. La deroga è concessa dal responsabile del provvedimento in conformità alla motivata deliberazione del Consiglio Comunale, che dia conto dell'interesse pubblico perseguito.
3. E' fatta salva la derogabilità del regolamento che deriva da norme speciali di livello sovracomunale, con i limiti e le procedure ivi previste.
4. Non sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento per gli interventi privati che non rivestono l'interesse pubblico nel senso indicato dall'articolo precedente.
5. Le deroghe previste da leggi speciali (parcheggi, eliminazione barriere architettoniche, ecc.) sono ammesse nei limiti e con le procedure di legge, con gli ulteriori limiti puntualmente indicati nelle disposizioni di regolamento che riguardano le rispettive materie ovvero i singoli elementi costruttivi.

### **Articolo 6 - Interpretazione**

1. Il regolamento deve essere interpretato secondo i principi dell'ordinamento con i criteri di cui all'art. 12 del Capo II delle disposizioni preliminari al codice civile.
2. Nel caso di interpretazione non univoca, da parte delle figure pubbliche e private coinvolte nel procedimento edilizio, ciascuna di queste può formulare, nei limiti delle rispettive competenze, contributi tesi a chiarire e motivare la propria opinione, fermi restando gli ordinari rimedi giuridici per la tutela di interessi e diritti.

3. Quando la commissione edilizia, il responsabile del procedimento ed il responsabile del provvedimento, per quanto di rispettiva competenza e fermo l'obbligo di non modificare in sede applicativa la norma di riferimento, adottano linee interpretative che integrano o specificano la prima lettura del testo, gli stessi devono tradurre queste linee in determinazioni scritte, che devono essere pubblicate all'albo comunale per almeno due mesi e depositate in apposito fascicolo conservato dal responsabile del servizio edilizia privata e urbanistica, quale supporto per l'aggiornamento di cui all'articolo successivo.
4. Copia di tali determinazioni deve essere mantenuta a disposizione degli operatori privati perché vi si adeguino oppure propongano loro contributi per l'affinamento del testo regolamentare.
5. I predetti soggetti sono tenuti a formulare, in seguito alle determinazioni interpretative di cui sopra ed in stretta contemporaneità con le stesse, specifiche proposte di modifica o aggiornamento delle disposizioni coinvolte, idonee a renderle chiare e palesi.

#### **Articolo 7 - Aggiornamento**

1. Il regolamento edilizio è tempestivamente aggiornato ogni volta che lo richieda l'entrata in vigore di nuove disposizioni ovvero dal verificarsi di condizioni che lo rendano necessario, o anche soltanto opportuno, tale aggiornamento. A tale scopo il responsabile dell'Area Tecnica deve valutare il contenuto delle determinazioni e delle proposte di cui all'articolo precedente e deve redigere, all'inizio di ogni anno, una relazione di sintesi da sottoporre alla Giunta Comunale per l'eventuale proposta di aggiornamento da presentare al Consiglio Comunale.

## CAPO II - L'INIZIATIVA

### SEZIONE I - ISTANZE E SOGGETTI

#### Articolo 8 - Tipicità dell'istanza

1. In linea di principio ad ogni intervento edilizio corrisponde il procedimento tipico individuato dalla legge o dal presente regolamento.
2. La domanda formulata dal richiedente può essere modificata d'ufficio da parte del responsabile del procedimento, quando ne ricorra l'obbligo e previa adeguata motivazione, al solo scopo di ricondurre l'istanza alla tipica e unica procedura prevista dalla legge o dal regolamento per l'intervento progettato.
3. In questo regolamento, con il termine 'istanza' viene indicato in maniera generica qualsiasi tipologia di pratica edilizia, permesso di costruire o denuncia di intervento edilizio.
4. Le istanze in variante o in sanatoria, ove consentite, devono rispettare gli stessi termini, modalità e prescrizioni di seguito descritti per i procedimenti ordinari.

#### Articolo 9 - Opere sottoposte a procedimento edilizio

1. L'istanza edilizia deve essere presentata Sportello Unico per tutte le opere edilizie, nelle forme procedurali previste dalla normativa vigente.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 50 del Dgls. n° 267/2000, non è richiesta l'istanza edilizia, limitatamente alle opere ingiunte.

#### Articolo 10 - Istanza di autorizzazione igienico - sanitaria.

1. Quando il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la domanda per il rilascio del permesso di costruire va corredata da una dichiarazione sostitutiva, sottoscritta oltre che da un tecnico abilitato, anche dai soggetti legittimati a presentare le istanze di cui al successivo art.11, comma1, con la quale si attesti che le opere progettate sono conformi al Regolamento Locale d'Igiene.

#### Articolo 11 - Soggetti legittimati alla presentazione di istanze

1. La domanda di rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, chiamata nel proseguo del regolamento in maniera generale 'istanza', è presentata dal proprietario dell'immobile (area nuda o fabbricato) e da coloro che possono vantare un titolo equipollente al titolo di proprietà, tra questi:
  - a) il proprietario; Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) il promissorio acquirente purché espressamente munito di delega da parte del proprietario;
  - c) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - e) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - f) il rappresentante legale del proprietario;
  - g) il titolare di diritto di superficie;
  - h) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - i) l'enfiteuta;
  - j) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;

- k) l' affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - l) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - n) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - q) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. Per gli immobili di proprietà dello Stato l'istanza può essere presentata da coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.
  3. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
  4. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti, che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.
  5. I soggetti legittimati di cui al comma 1 del presente articolo sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 12.

#### **Articolo 12 - La richiesta di autorizzazione per piani attuativi**

1. La domanda di autorizzazione per piano attuativo di iniziativa privata è presentata dai soggetti indicati dall'art. 11 interessati alle aree e ai fabbricati compresi nel piano. La proposta sottoscritta dagli usufruttuari deve riportare l'assenso dei rispettivi proprietari.
2. Le proposte di piano di recupero di iniziativa dei privati, art. 30 legge 5 agosto 1978 n.457, possono essere presentate dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel piano.
3. La proposta di piano attuativo deve essere presentata corredata da copia completa del titolo di proprietà, dai documenti ed elaborati specificati dalle apposite disposizioni in materia nonché da quelli necessari per definire compiutamente il piano attuativo.
4. La proposta con i relativi documenti ed elaborati progettuali devono essere sottoscritti da tutti i richiedenti e da professionista abilitato in qualità di progettista.

#### **Articolo 13 - Certificato di agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato 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.

#### **Articolo 14 - Parere preliminare**

1. Prima della presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire o prima della presentazione della denuncia di inizio attività è possibile, se gli interventi non sono soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo, presentare un progetto allo Sportello Unico per l'Edilizia, un progetto preliminare, con richiesta di parere preliminare;
2. Il parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, purché rilevanti.
3. Parimenti, prima della presentazione delle domande di approvazione di piano attuativo, è possibile presentare una pre-proposta di piano con richiesta di parere preliminare.
4. Il progetto preliminare è costituito di norma da:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;

- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa, contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e l'idonea descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi nonché i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.R.G. dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) piante, prospetti e sezioni, in scala 1:200 o superiore, idonei per definire l'intervento e/o consentire di valutare gli aspetti o gli elementi richiesti.
5. Il contenuto delle relazioni e degli elaborati di cui al comma precedente deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare a pieno tutte le materie e gli aspetti per i quali si richiede il parere preliminare. Il contenuto di dette relazioni ed elaborati può essere ridotto in funzione degli elementi o profili progettuali per i quali il parere è richiesto semprechè risulti sufficiente ad illustrare quanto richiesto.
  6. L'ufficio preposto può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
  7. Il parere preliminare, se favorevole, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare od ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
  8. In caso di parere preliminare favorevole, lo stesso, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di rilascio del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nonché di approvazione di piano attuativo, purché la medesima sia presentata nel termine di sei mesi dalla data di comunicazione del parere preliminare favorevole, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertare la conformità e/o la corrispondenza del nuovo progetto a quello esaminato in precedenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
  9. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia espresso parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
  10. Resta ad ogni modo fermo l'obbligo dell'integrale rispetto delle disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'emanazione del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività nonché al momento dell'adozione o approvazione del piano attuativo.
  11. Il parere preliminare per sua natura è comunque idoneo a costituire titolo sufficiente per ottenere qualsiasi titolo abilitativo per l'attività edilizia.

## **SEZIONE II - CONTENUTI DELL'ISTANZA**

### **Articolo 15 - Contenuti obbligatori di qualsiasi istanza edilizia**

1. L'istanza edilizia deve contenere i dati dei soggetti interessati e specificamente:
  - 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) generalità del proprietario, nel caso si tratti di soggetto diverso dal richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

- d) generalità del direttore dei lavori, ove richiesto dalle disposizioni vigenti ed ove già designato in sede di presentazione del progetto edilizio.
  - e) generalità dell'esecutore dei lavori, ove richiesto dalle disposizioni vigenti ed ove già designato in sede di presentazione del progetto edilizio.
2. Tutti i soggetti coinvolti nel procedimento devono sottoscrivere l'istanza, compresi gli elaborati allegati alle stesse, per quanto di rispettiva competenza.
  3. I dati dei soggetti interessati all'intervento edilizio devono essere completi di codice fiscale, domicilio, Ordine o Collegio professionale di appartenenza e numero di iscrizione nel caso di professionista.
  4. Nell'istanza dovranno essere altresì indicati:
    - a) ubicazione ed estremi catastali e codice ecografico immobiliare dell'immobile oggetto dell'intervento
    - b) Identificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - c) Segnalazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
    - d) Descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
    - e) Luogo e data di presentazione dell'istanza nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
    - f) Indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
    - g) Notizie di eventuali precedenti interventi sugli stessi immobili, con gli estremi dei relativi titoli autorizzativi.
    - h) Elenco dettagliato degli elaborati e dei documenti allegati.
  5. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
  6. Quando l'intervento edilizio ricade in un piano attuativo approvato, l'indicazione dei relativi estremi di approvazione rimuove l'obbligo di allegare all'istanza copie o estratti di tale strumento, posto che si tratta di documentazione giacente presso l'amministrazione alla quale è affidato il procedimento.
  7. I soggetti legittimati a presentare l'istanza possono avvalersi dell'istituto della dichiarazione sostitutiva per quanto concerne il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici al fine di attestare il possesso o la sussistenza di determinati requisiti; in ogni caso vanno indicati, nella dichiarazione, gli estremi dell'atto pubblico costituente fonte della posizione giuridica certificata

#### **Articolo 16 - Presentazione della DIA**

1. Per la presentazione della DIA il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e con i dati e allegati previsti dal presente regolamento, sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei dati previsti dall'articolo precedente.
2. Il professionista dovrà, in una relazione allegata, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

#### **Articolo 17 - Descrizione dell'immobile e dell'intervento**

1. Gli immobili oggetto dell'intervento proposto devono essere puntualmente individuati con la precisa ubicazione e la completa identificazione catastale.
2. L'intervento edilizio deve essere esplicitamente ricondotto ad una delle categorie individuate dal presente regolamento e deve essere sommariamente descritto.

### Articolo 18 - Legge sul bollo

1. Le istanze tese ad ottenere un provvedimento amministrativo, devono scontare l'imposta di bollo nei modi previsti dalla legge.
2. In particolare sono soggette al bollo, così come gli atti ai quali sono presupposte, quelle finalizzate al rilascio del permesso di costruire, dell'autorizzazione paesaggistica, dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, del provvedimento di approvazione dei piani attuativi o del certificato di abitabilità.
3. Non è soggetta al bollo la denuncia di inizio di attività edilizia.

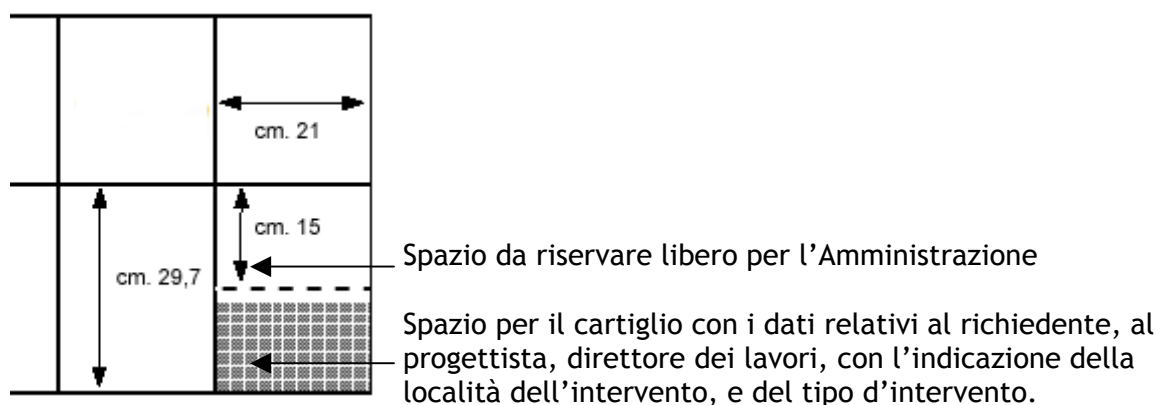
### Articolo 19 - Numero delle copie

1. Le istanze devono essere presentate in originale e copia. Gli allegati devono essere presentati in due copie, una delle quali viene restituita, al termine del procedimento, quale parte integrante del provvedimento definitivo, di cui riporterà gli estremi con il visto di conformità del responsabile del procedimento.
2. E' facoltativa la presentazione di una ulteriore copia degli elaborati grafici, che pure verrà restituita con gli estremi del provvedimento e il visto di conformità, allo scopo di depositarla in cantiere per gli eventuali controlli.
3. Il numero delle copie previsto per i procedimenti collaterali a quello edilizio è indicato nelle disposizioni relative alla fase di presentazione o di istruttoria degli stessi.

## SEZIONE III -DOCUMENTI ED ELABORATI

### Articolo 20 - Elaborati di progetto

1. Gli elaborati di progetto devono essere presentati in duplice copia su carta chiara, uniformemente piegati nel formato UNI A4, di cm. 21x29,7, con l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, con cartiglio, firme e timbri (del collegio o ordine di appartenenza dei professionisti) sull'angolo destro della facciata in vista; su detta facciata deve essere lasciato completamente libero uno spazio di almeno cm. 21 x 15 riservato all'Amministrazione Comunale per le annotazioni, timbri e visti, secondo il seguente schema.



2. Le relazioni, gli allegati e gli elaborati di progetto devono essere numerati e firmati in ogni pagina, fascicolati e uniformati alla dimensione UNI A4.
3. Le fotografie debbono essere prodotte a colori, di formato almeno di cm. 10 x 15, essere montate su supporto cartaceo in allegato alla relazione o in apposito fascicolo uniformato alla dimensione UNI A4.
4. In caso di opere di demolizione e di costruzione su edifici esistenti, vanno prodotti elaborati volti a rappresentare, distintamente (in pianta, prospetti e sezioni compiutamente quotati), lo stato di fatto e le previsioni di progetto nonché un elaborato comparativo raffigurante le



- parti da conservare, le parti da demolire (con campitura di colore giallo) e le parti nuove da costruire (con campitura di colore rosso).
5. Nei progetti di variante, oltre al progetto definitivo variato, devono essere indicate, su tavole separate, secondo uno schema analogo a quello precisato al comma precedente, le parti già assentite che non subiscono modifiche, le parti già assentite che non vengono realizzate (con campitura di colore giallo), le parti nuove da realizzare non previste nel progetto assentito (con campitura di colore rosso).
  6. L'ufficio tecnico, in dipendenza della struttura informatica in sua dotazione, può indicare l'obbligo della presentazione degli elaborati di progetto, oltre che nel formato cartaceo, anche in digitale su floppy disk o CD-Rom in formato vettoriale DWG o DXF o in formato Raster.

#### **Articolo 21 - Unificazione grafica e quotatura**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica, con la sola eccezione del macroscopico e facilmente individuabile errore di scrittura.
3. 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.

#### **Articolo 22 - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

1. Tutti gli interventi che comportano modifiche del contesto edilizio, urbano, paesaggistico o ambientale in cui si collocano, devono essere rappresentati con gli elementi di relazione che li legano a tale contesto, sia interno che esterno al lotto di pertinenza.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (1/1000) 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 va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - e) presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere un progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
  - a) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;

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

### **Articolo 23 - Documentazione tecnica allegata alle istanze edilizie**

1. Le istanze edilizie devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento o dell'istruttoria.
2. Per le documentazioni tecniche da allegare si farà riferimento a quanto prescritto al capo III del presente regolamento.

### **Articolo 24 - Documentazione allegata alle proposte di Piani attuativi**

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

### **Articolo 25 - Relazione illustrativa**

1. Tutti i progetti di intervento edilizio devono essere corredate da una relazione tecnica, firmata anche dal richiedente per presa d'atto, con la quale il progettista illustra i caratteri portanti dell'intervento, i materiali impiegati, le verifiche condotte in ordine alla conformità del medesimo rispetto alle norme vigenti nonché gli ulteriori elementi atti ad agevolare la lettura e la valutazione dell'intervento stesso.
2. I contenuti della predetta relazione possono essere così riassunti, a solo titolo orientativo e non esaustivo, ferma restando l'opportunità di integrazione legata alla specificità di ogni singolo progetto:
  - 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;
  - e) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
  - f) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
  - g) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
  - h) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
  - i) 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;
- j) 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;
  - k) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
    - genere di industrie da insediare;
    - numero di addetti previsti;
    - descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - flussi di traffico commerciale;
    - 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 planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

## **SEZIONE IV AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE**

### **Articolo 26 - Dichiarazione sostitutiva**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

### **Articolo 27 - Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista può produrre una asseverazione consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative, ai regolamenti vigenti, alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, al regolamento di igiene;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

## CAPO III -INTERVENTI EDILIZI - TITOLI ABILITATIVI - DEFINIZIONE - PROCEDURE

### Articolo 28 - Titoli abilitativi

1. Salvo più restrittive disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
2. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
3. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti commi 1 e 2, purché siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
4. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. 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.
5. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 2;
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

## Articolo 29 - Tipi di intervento

1. I tipi d'intervento sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge nonché - in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti dalle suddette disposizioni - dai seguenti articoli.
2. Fermo restando quanto stabilito all'art. 2 del presente regolamento, le definizioni contenute nel presente Capo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, contenute nelle N.T.A. del P.R.G
3. Il tipo di intervento è individuato tenendo conto anche di opere eventualmente eseguite, sul medesimo immobile, precedentemente o successivamente all'intervento stesso, ove dette opere - pur non risultando indicate negli atti e negli elaborati di progetto - costituiscano elemento integrante (sotto il profilo funzionale o strutturale od edilizio) del suddetto intervento. A tal fine, si ha riguardo ai due anni antecedenti la data del provvedimento abilitativo o della denuncia di inizio attività ed ai due anni successivi l'ultimazione dei relativi lavori.

## Articolo 30 - Manutenzione ordinaria - Classificazione

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti.
2. Caratteristica della manutenzione ordinaria e' il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.
3. Sono considerati quali opere di manutenzione ordinaria:
  - A) FINITURE ESTERNE - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
    - a) ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
    - b) pulitura delle facciate;
    - c) riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;
    - d) ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
    - e) riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
    - f) riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
    - g) installazione di grate, limitatamente al vano finestra.
    - h) applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;
    - i) rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
    - j) riparazione delle recinzioni.
  - B) FINITURE INTERNE - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:
    - k) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
    - l) riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
    - m) riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.
  - C) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE - Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:
    - n) apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;

- o) piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
  - p) spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.
- D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI - Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.
- E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI - Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.
- F) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI E AGRICOLI -
- q) Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.
  - r) Opere di modesta entità per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
  - s) Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l'installazione di apparecchiature all'aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

#### **Articolo 31 - Manutenzione ordinaria - Procedura**

1. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
2. Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, deve essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.
3. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

#### **Articolo 32 - Interventi di manutenzione straordinaria - Classificazione**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico, non debbono comportare modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi e dell'assetto distributivo dell'edificio.
3. Le opere consistono, quindi, in interventi relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse; di rinnovo e di sostituzione di parti limitate di strutture anche portanti; di installazione ed integrazione dei servizi ed impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici; di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, di aggregazione o di suddivisione di unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'impianto distributivo dell'edificio e non siano interessate parti comuni.
4. A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:
  - A) FINITURE ESTERNE - Opere di rifacimento e di realizzazione ex novo delle finiture esterne degli edifici, tra queste:
    - a) nuova formazione degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate e relativa tinteggiatura;

- b) coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
  - c) sostituzione degli infissi;
  - d) sostituzione delle ringhiere o dei parapetti.
- B) FINITURE INTERNE**
- e) Opere di riparazione e di sostituzione delle finiture interne dell'edificio e delle singole unità immobiliari;
- C) ELEMENTI STRUTTURALI -**
- f) Opere di consolidamento, di rinnovamento e di sostituzione di parti limitate degli elementi strutturali portanti verticali e orizzontali.
  - g) Opere di rifacimento di parti limitate delle murature (interne e di facciata) senza modificare il posizionamento, la funzione e i caratteri originari.
  - h) Opere di ricomposizione delle facciate, anche mediante la modifica delle aperture, necessarie a ripristinare i caratteri originari delle medesime, (rapporti, dimensioni, allineamenti tra i vuoti ed i pieni, ecc.).
- D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**
- i) Opere di realizzazione o di eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti.
  - j) Opere di realizzazione o di eliminazione di tramezzature all'interno delle singole unità immobiliari nonché di muri divisorii tra una o più unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'assetto distributivo dell'edificio e non siano interessate le parti comuni.
- E) IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**
- k) Opere per l'installazione e l'integrazione degli impianti e la realizzazione dei servizi igienico-sanitari, all'interno delle unità immobiliari senza alcun aumento di superfici e volumi.
- F) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**
- l) Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.
- G) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E AGRICOLI**
- m) Opere necessarie e funzionali per mantenere in efficienza ed integrare gli impianti produttivi esistenti (di natura igienica, tecnologica e statica) purché tali interventi non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio (tanto di quella computabile come Slp o volume quanto di quella non computabile ai suddetti effetti).

### **Articolo 33 - Manutenzione straordinaria - Procedura**

1. Il progetto di opere di manutenzione straordinaria deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai documenti, dichiarazioni ed allegati previsti per la Denuncia di Inizio Attività.
2. Di norma la seguente documentazione risulta sufficiente alla determinazione e descrizione dell'intervento:
  - a) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
  - b) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
  - c) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire con particolare riferimento alle finiture, ai materiali e colori;
  - d) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento;

- e) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50/100, significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - f) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - g) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
  - h) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni, solo nel caso in cui siano previsti interventi sugli elementi architettonici, decorativi e costitutivi;
  - i) documentazione fotografica a colori per gli interventi sulle parti esterne degli immobili;
  - j) planimetrie relative all'impianto di fognatura, se interessato dall'intervento, con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché impianti di depurazione e trattamento;
  - k) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
  - l) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
  - m) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori.
3. Per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza va aggiunta la seguente documentazione:
- a) relazione sull'attività da insediare o esercitare nel fabbricato, come prescritto dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta (come da appositi modelli forniti dal Comune) precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
  - b) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni.

#### **Articolo 34 - Restauro e di Risanamento Conservativo - Classificazione**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.
2. La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.



3. Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.
4. Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono inserirsi armonicamente nell'ambiente, non devono alterare la consistenza fisica dell'edificio né il suo assetto funzionale e non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di calpestio
6. Gli interventi di restauro sono volti:
  - a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
  - b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
  - c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reparti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
7. A titolo esemplificativo le opere ammesse negli interventi di Risanamento conservativo sono di seguito elencate:
  - A) FINITURE ESTERNE
    - a) Opere di ripristino, di sostituzione e di integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
    - b) Opere di ripristino e di valorizzazione delle facciate, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, di quelli tipologici ed architettonici, a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata dell'edificio.
  - B) FINITURE INTERNE
    - c) Opere di ripristino di tutte le finiture; ove ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
  - C) ELEMENTI STRUTTURALI
    - d) Opere di ripristino, di integrazione e di consolidamento statico degli elementi strutturali; ove ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradati, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nell'esecuzione delle opere devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione dell'impianto tipologico, architettonico e salvaguardando gli elementi di pregio.
  - D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
    - e) Opere di ripristino e di valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, le modificazioni che comportino aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'originaria consistenza fisica dell'edificio, anche sotto il profilo della distribuzione interna, né le parti comuni.

**E) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

- f) Opere di realizzazione e di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, a condizioni che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

**F) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**

- g) Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

**Articolo 35 - Restauro e di Risanamento Conservativo - Procedura**

1. Il progetto di opere di restauro e di risanamento conservativo deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai documenti, dichiarazioni ed allegati previsti per il permesso di costruire ovvero per la Denuncia di Inizio Attività.
2. Di norma la seguente documentazione risulta sufficiente alla determinazione e descrizione dell'intervento:
  - a) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
  - b) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
  - c) relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere di finitura, analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
  - d) relazione storico architettonica relativa all'intero edificio ed alla parte interessata dall'intervento; scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati; documentazione storica per edifici vincolati;
  - e) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento;
  - f) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata (1:50/100), significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - g) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata (1:50/100), integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - h) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
  - i) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
  - j) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;
  - k) planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
  - l) progetti degli impianti: elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, antincendio, di riscaldamento e di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o

- interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
- m) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
  - n) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
  - o) eventuale modello ai fini statistici (ISTAT/1/201), fornito dal Comune, debitamente compilato.
3. Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:
- a) relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
  - b) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni.
4. Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti di edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovranno essere prodotti anche:
- a) il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
  - b) il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

#### **Articolo 36 - Ristrutturazione edilizia - Classificazione**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali, il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente.
3. L'intervento di ristrutturazione è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare l'ambiente circostante.
4. Gli interventi che comportano incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento sono considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di ampliamento e sopralzo.
5. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione dell'organismo edilizio, nel rispetto dell'originaria consistenza sia in termini di volume che di superficie lorda di pavimento sono considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, come interventi di ristrutturazione edilizia.
6. A titolo esemplificativo si citano alcune opere che possono essere considerati quali opere di ristrutturazione edilizia:

- a) riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unita' immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- b) costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- c) mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- d) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- e) modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;

#### **Articolo 37 - Ristrutturazione edilizia - Procedura**

1. Il progetto di opere di ristrutturazione edilizia deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni dei regolamenti.
2. Di norma la seguente documentazione risulta sufficiente alla determinazione e descrizione dell'intervento:
  - a) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
  - b) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
  - c) relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere da eseguire, ai materiali, alle finiture ed ai colori;
  - d) scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati e documentazione storica per edifici vincolati;
  - e) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento;
  - f) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata (1:50/100), significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - g) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata (1:50/100), integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - h) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
  - i) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
  - j) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;
  - k) planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
  - l) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
  - m) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
  - n) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante

- che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
- o) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere;
  - p) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
  - q) eventuale modello ai fini statistici (ISTAT/1/201), fornito dal Comune, debitamente compilato.
3. Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:
- a) relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, i flussi di traffico commerciali, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
  - b) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni.
4. Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti di edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovranno essere prodotti anche:
- a) il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
  - b) il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

#### **Articolo 38 - Nuova costruzione , Ampliamento e Sopralzo - Classificazione**

1. Sono interventi di nuova costruzioni quelli volti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati o comunque volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria di un'area libera o resa libera.
2. Gli interventi di nuova costruzione volti ad incrementare la superficie lorda di pavimento o il volume con aggiunte ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali sono definiti di ampliamento, mentre quelli con incrementi prevalentemente verticali sono definiti di sopralzo.
3. Sono inoltre considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di nuova costruzione:
  - a) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) l'installazione di elettrodotti, di impianti radioelettrici e di radiodiffusione e simili, comprese le relative antenne, torri e tralicci;
  - c) l'installazione di manufatti leggeri, quali box o monoblocchi prefabbricati, roulottes, campers, case mobili, ecc., utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili;
  - d) ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi articoli del presente regolamento.

#### **Articolo 39 - Nuova costruzione, Ampliamento e Sopralzo - Procedura**

1. Il progetto di opere di nuova costruzione, ampliamento , sopralzo deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai documenti, dichiarazioni ed allegati previsti per la richiesta del permesso di costruire, ovvero per la Denuncia di Inizio Attività.

2. Di norma la seguente documentazione risulta sufficiente alla determinazione e descrizione dell'intervento:
- a) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
  - b) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (a tale fine è possibile utilizzare anche lo schema contenuto nella domanda di concessione), relative caratteristiche architettoniche, conteggi planovolumetrici con riscontri e riferimenti agli elaborati di progetto per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.R.G.;
  - c) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area edificabile sulla quale è computata la superficie fondiaria;
  - d) planimetria quotata d'insieme dell'area oggetto d'intervento (in scala 1:200) con l'indicazione del fabbricato oggetto d'intervento nonché delle costruzioni esistenti nell'intorno, comprendente:
    1. tutte le quote necessarie per la verifica dell'area edificabile;
    2. le strade con la relativa toponomastica e caratteristiche dimensionali;
    3. le distanze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno, dai confini di proprietà e dalle strade;
    4. le distanze tra fabbricati, in progetto e nell'intorno;
    5. le altezze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno;
    6. l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
    7. l'indicazione degli allacciamenti ai pubblici servizi;
    8. ogni altro elemento o manufatto di rilievo;
  - e) pianta (o planimetria) quotata d'insieme del piano terreno (e ove necessario degli altri piani) dell'edificio (o degli edifici) con l'indicazione :
    1. degli allineamenti stradali (esistente o previsti) e delle relative caratteristiche dimensionali;
    2. delle alberature, delle aiuole, e di ogni altro manufatto esistente sul marciapiede adiacente all'area di intervento;
    3. dell'ubicazione e delle caratteristiche dimensionali degli accessi, dei percorsi veicolari (comprese le rampe carrabili), e di quelli pedonali, con l'indicazione delle distanze dal filo stradale nonché degli accessi agli immobili confinanti;
    4. della dotazione degli spazi di parcheggio (privati, pubblici o di uso pubblico), esistenti ed in progetto e delle relative caratteristiche;
    5. delle opere per la sistemazione e l'arredo delle aree di pertinenza, pavimentate e a verde, delle relative caratteristiche e con l'ubicazione delle alberature (esistenti e in progetto) e l'indicazione delle essenze;
    6. delle recinzioni (esistenti ed in progetto);
    7. di ogni altro elemento o manufatto di rilievo (esistente ed in progetto);
  - f) progetto integralmente quotato dell'edificio, in scala 1:50/100, comprendente le piante di ogni piano, anche non abitabile, con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i locali o vani previsti (con il dimensionamento delle murature esterne, delle partiture interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti, le sezioni;
  - g) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
  - h) planimetrie relative all'impianto di fognatura con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
  - i) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento (nonché dell'isolamento termico dell'edificio), delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure

dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;

- j) progetto per il superamento delle barriere architettoniche, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
  - k) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte o del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
  - l) relazione in merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi della legge quadro in materia di inquinamento acustico, Legge n. 447/1995 e relative disposizioni attuative;
  - m) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere ove necessario;
  - n) tabella, di cui all'art. 16 del T.U. approvato con d.P.R. n. 380/2001, per il calcolo del contributo di costruzione
  - o) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
  - p) eventuale modello a fini statistici (ISTAT/1/201); fornito dal Comune, debitamente compilato;
  - q) documentazione fotografica dell'area di intervento.
3. Inoltre: per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza occorre presentare:
- a) relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, i flussi di traffico commerciali, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
  - b) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che le opere in progetto non sono soggette a tali disposizioni;
4. Per gli interventi di ampliamento e di sopralzo occorre aggiungere:
- a) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50/100, significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
  - b) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
  - c) documentazione fotografica a colori dell'edificio.

#### **Articolo 40 - Interventi di demolizione - Classificazione**

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

#### **Articolo 41 - Interventi di demolizione - Procedura**

1. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.
2. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette a denuncia di inizio attività.

3. Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:
  - a) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, dell'immobile oggetto d'intervento;
  - b) rilievo completo dello stato di fatto (planimetria, piante, prospetti, sezioni) del manufatto o dell'edificio da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso, in scala adeguata (compresa tra 1:50 e 1:500);
  - c) una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
  - d) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
  - e) documentazione fotografica generale di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire.
4. La demolizione è subordinata:
  - a) alla libertà da persone del fabbricato da demolire;
  - b) alla non presenza di manufatti o cose di pregio nel fabbricato da demolire;
  - c) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
  - d) all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfezione eventualmente necessarie;
  - e) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
  - f) all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;
  - g) all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e all'accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le vigenti disposizioni in materia, nel caso di immobili industriali dismessi.
5. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti d), e), f), g) del precedente comma, il Comune può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.
6. Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificano crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare della concessione o dell'autorizzazione oppure il denunciante deve sospendere immediatamente i lavori e dare immediata comunicazione al competente Settore Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario.

#### **Articolo 42 - Interventi relativi a pertinenze**

1. Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di soprizzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.
2. Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.



3. Sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici che riguardano:
  - a) la manutenzione delle aree a verde e dei giardini compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
  - b) la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane nonché pergolati o gazebo;
  - c) la manutenzione delle aree di cortile, dei percorsi carrai e pedonali;
  - d) la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione);
4. Sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione straordinaria gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici che prevedono la realizzazione:
  - a) di aree a verde e di giardini, compreso il taglio o lo spostamento di specie arboree di alto fusto;
  - b) di aree di cortili, di percorsi carrai e pedonali;
  - c) di impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e rete di illuminazione);
5. Il progetto per interventi relativi a pertinenze deve essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati (che di caso in caso risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento) previsti per il relativo tipo di intervento.
6. Per i lavori riguardanti operazioni sugli alberi esistenti valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento Arboreo vigente nel Comune di Ornago.

#### **Articolo 43 - Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Si definiscono interventi relativi ad aree scoperte quegli interventi relativi ad aree scoperte volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.
2. Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte deve essere costituito dai tutti i documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.
3. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.
4. Gli interventi del presente articolo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

#### **Articolo 44 - Interventi per manufatti provvisori**

1. L'installazione di manufatti precari, destinati o meno alla permanenza di persone, è consentita nei soli casi di sicura e oggettiva precarietà, con strutture non infisse al suolo e per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, per un periodo comunque non superiore a un anno, mediante atto di assenso da parte del Comune.
2. L'atto di assenso di cui sopra può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nell'atto, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza.
3. A garanzia degli impegni assunti per lo smantellamento l'atto suddetto sarà condizionato dal rilascio all'Amministrazione Comunale di una fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
4. I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

5. La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
6. l'atto di assenso di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.
7. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### **Articolo 45 - Opere pubbliche comunali**

1. Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

#### **Articolo 46 - Altri interventi**

1. Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:
  - a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
  - b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - c) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
  - d) impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
  - e) tende solari sporgenti su spazio pubblico.
2. La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo deve essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):
  - a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
  - b) progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
  - c) documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.
3. Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
4. La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria vigente nel comune di Ornago.

#### **Articolo 47 - Interventi urgenti rivolti a scongiurare un pericolo imminente**

1. Le opere necessarie ad evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguite in deroga al presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Responsabile del Settore Tecnico o del Sindaco.

#### **Articolo 48 - Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Costituiscono variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso complementare od accessorio o compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari.

#### **Articolo 49 - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo**

1. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, non sono soggette a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività.

## CAPO IV - PRESENTAZIONE ISTANZE E ISTRUTTORIA

### SEZIONE I - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

#### Articolo 50 - Sportello Unico

1. Le istanze sono presentate, dall'avente titolo, allo Sportello unico del Comune, istituito ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n° 380/2001.
2. Le istanze per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalla documentazione richiesta per l'acquisizione di pareri tecnici e nulla-osta, o dalle richieste di autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
3. Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo Sportello unico può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche qualificate.
4. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello unico.
5. Attraverso l'archivio informatico, anche per via telematica, lo Sportello unico assicura, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal Regolamento Edilizio, sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'istanza.

#### Articolo 51 - Ambito di applicazione

1. Le disposizioni relative alla verifica di ammissibilità e all'avvio del procedimento sono comuni a tutti i procedimenti disciplinati dal presente regolamento, con le precisazioni che seguono e con esclusione della comunicazione relativa ai lavori di manutenzione ordinaria degli immobili esistenti e di quella relativa alle opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### Articolo 52 - Luogo e modalità di presentazione

1. Le istanze edilizie possono essere presentate al Comune secondo diverse modalità, tra loro alternative: allo Sportello Unico, all'ufficio protocollo o per mezzo del servizio postale tradizionale.

#### Articolo 53 - Presentazione allo Sportello Unico

1. Quando l'istanza viene presentata direttamente allo Sportello Unico per l'Edilizia, negli orari stabiliti, il responsabile dell'accettazione verifica immediatamente la rispondenza dei documenti e degli elaborati rispetto all'elenco di quelli prescritti, desunto dai prospetti indicati dal presente regolamento.
2. La verifica riguarda la sola presenza di tutto quanto è prescritto e la sua regolarità formale. Non riguarda il contenuto di merito ovvero quello progettuale e rappresentativo dei singoli atti o elaborati.
3. In caso di esito positivo del controllo il responsabile dell'accettazione appone sull'istanza un visto di ammissibilità e la passa immediatamente all'ufficio protocollo, il quale la acquisisce in entrata e ne restituisce copia all'interessato con gli estremi di avvenuta registrazione e con il nominativo del responsabile del relativo procedimento. Questi adempimenti costituiscono il formale avvio del procedimento medesimo.

4. Nello stesso giorno in cui l'istanza, dichiarata ammissibile, è caricata al protocollo, viene passata al responsabile del procedimento, il quale ne pubblica copia all'albo comunale, senza elaborati, comunica l'avvio del procedimento agli eventuali controinteressati e inizia l'attività istruttoria.
5. La pubblicazione all'albo comunale è mantenuta fino alla conclusione della fase istruttoria. In questa fase chiunque può prendere visione degli elaborati allegati all'istanza, disponibili presso l'ufficio tecnico negli orari di servizio.
6. Quando la pratica è carente anche di un solo atto o elaborato prescritto, il responsabile dell'accettazione restituisce immediatamente l'intero fascicolo alla persona che lo ha presentato, insieme ad una comunicazione da lui stesso sottoscritta, con la dichiarazione della non ammissibilità dell'istanza, della denuncia o della comunicazione con la precisa individuazione degli elementi che mancano.

#### **Articolo 54 - Presentazione al protocollo o tramite il servizio postale**

1. Quando la pratica viene consegnata ad ufficio diverso dal servizio di edilizia privata, oppure viene spedita per posta tradizionale, la verifica di ammissibilità avviene entro due giorni dalla data di iscrizione della stessa al registro protocollo, con i medesimi esiti descritti all'articolo precedente.

#### **Articolo 55 - Data di riferimento per le scadenze**

1. Tutti i termini temporali relativi alla fase istruttoria ed a quella decisionale sono riferiti alla data di acquisizione della pratica, dichiarata ammissibile da parte del responsabile dell'accettazione, nel registro protocollo.

#### **Articolo 56 - Ordine temporale di istruttoria**

1. L'attività istruttoria relativa ai diversi procedimenti deve svolgersi, nel rispetto dei tempi rispettivamente previsti, con rigoroso riferimento all'ordine cronologico di presentazione delle relative istanze, denunce o comunicazioni.
2. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del procedimento può derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale. Queste eccezioni devono essere dichiarate e motivate da parte del responsabile del procedimento mediante apposita annotazione da conservare nel fascicolo.

#### **Articolo 57 - Responsabilità del procedimento**

1. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

#### **Articolo 58 - Modalità di presentazione di istanze**

1. Allo scopo di unificare i supporti del procedimento e di facilitare l'inserimento e la verifica degli elementi richiesti, l'istanza deve essere presentata secondo uno schema predisposto dal Comune che potrà essere anche in formato digitale, corredata dai documenti ed elaborati specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento nonché da quanto prescritto da specifiche disposizioni in materia.
2. Il procedimento viene comunque avviato eccezionalmente anche in presenza di supporti diversi da quelli predisposti dal Comune, a condizione che i contenuti e gli elaborati a

- corredo siano completi e perfettamente corrispondenti a quanto previsto dalle disposizioni del presente Regolamento.
3. Il richiedente deve dichiarare, sotto la propria personale responsabilità, il titolo che lo legittima ad effettuare l'intervento edilizio proposto, riportando gli estremi dell'atto o del provvedimento dal quale deriva il titolo stesso.
  4. In caso di comproprietà la domanda ed i suoi allegati devono essere sottoscritti da tutti i comproprietari. La firma di uno o più comproprietari può essere sostituita, in caso di impedimento, da idoneo atto di assenso allegato all'istanza sotto la personale responsabilità dei firmatari della stessa.
  5. Quando l'intervento edilizio riguarda porzioni di immobili condominiali e richiede, secondo le norme vigenti di profilo civilistico, l'assenso del condominio, tale assenso può essere manifestato con la firma della domanda e degli elaborati da parte dell'amministratore condominiale, ove questi ne sia legittimato, ovvero mediante copia della relativa deliberazione assembleare, assunta con la maggioranza prescritta, da allegare all'istanza.
  6. L'istanza ed i relativi allegati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal professionista abilitato in qualità di progettista.
  7. L'istanza, compresi i relativi allegati, devono essere altresì sottoscritti da professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori, mentre per l'esecutore delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza è sufficiente l'indicazione delle relative generalità.
  8. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti, fermo restando l'obbligo di presentare nuova istanza nell'eventualità di eseguire varianti ad interventi in corso in forza di tali titoli.

## **SEZIONE II - PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Articolo 59 - Permesso di costruire - Istruttoria**

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce direttamente, nel caso che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente:
  - a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione sostitutiva;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al precedente comma 1, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al precedente comma 1.
3. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
4. La richiesta di documenti di cui al comma 3, deve indicare il termine per la regolarizzazione che in ogni caso non può essere inferiore a dieci giorni; trascorso inutilmente detto termine il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, del T.U. approvato con d.P.R. n. 380/2001, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della

- legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
6. Entro i termini di cui al comma 1, il responsabile del procedimento redige una dettagliata relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, contenente la valutazione sull'ammissibilità e sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, ed alle eventuali indicazioni di altri Enti ai quali sia demandata un'espressione di assenso.
  7. La relazione del comma precedente è riferita ai seguenti elementi:
    - a) La domanda, nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi, cioè il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.), il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto), l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.), il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.), le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
    - b) la qualificazione dell'intervento;
    - c) la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie ovvero, in caso contrario, mettendo in rilievo con puntualità, le difformità.
  8. Entro il sessantesimo giorno dalla presentazione dell'istanza, il Responsabile del procedimento sottopone il progetto alla Commissione edilizia e ne acquisisce il parere.
  9. Entro lo stesso termine indicato al precedente comma 1, il Responsabile del procedimento, sulla base della propria relazione e sulla base del parere della Commissione edilizia, ma anche indipendentemente dall'eventuale inerzia della Commissione, formula comunque la propria motivata proposta al Responsabile dell'Area Tecnica, per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego.
  10. Sono comunque fatte salve le disposizioni statali e locali in materia di Sportello unico per le attività produttive.

#### **Articolo 60 - Permesso di costruire - Provvedimento finale**

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica, entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine per l'istruttoria del progetto, ovvero dall'esito della Conferenza dei servizi, preso atto dell'istruttoria e visti il parere della C.E. e la proposta del Responsabile del procedimento, emette il provvedimento finale.
2. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
3. Il Permesso di costruire è rilasciato unitamente ad una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
4. Al fine della decorrenza dei termini, di cui al comma precedente, il permesso di costruire si intende rilasciato al momento della notifica.
5. Nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il permesso di costruire può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.
6. il permesso di costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate nel parere della Commissione Edilizia, per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.
7. il permesso di costruire acquista piena efficacia nel momento della sua sottoscrizione da parte del responsabile del provvedimento.
8. il permesso di costruire deve essere ritirato entro trenta giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti;
9. Il permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

#### **Articolo 61 - Contenuto del provvedimento**

1. il permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) la data del parere della Commissione edilizia;
  - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - i) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - j) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura;
  - k) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 della T.U. approvato con d.P.R. n. 380/2001;
  - l) l'obbligo di acquisizione di pareri, nulla osta o autorizzazioni prescritti prima dell'inizio delle opere, nonché l'obbligo di comunicazione dei nominativi del direttore dei medesimi e del costruttore;

#### **Articolo 62 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dall'art. 15 del T.U. approvato con d.P.R. n. 380/2001.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
4. Il titolare del permesso di costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

#### **Articolo 63 - Diniego - Sospensione**

1. In caso di diniego del permesso di costruire richiesto, il responsabile del provvedimento adotta il relativo atto entro quindici giorni dal deposito della motivata proposta di cui sopra e ne dispone, tramite il responsabile del procedimento, la notifica a tutti i soggetti coinvolti.
2. L'atto deve contenere adeguata e dettagliata motivazione, puntualmente riferita alle norme e disposizioni rispetto alle quali il progetto presenta contrasto o non conformità, nonché i termini e la giurisdizione per l'eventuale impugnativa.
3. In caso di applicazione delle misure di salvaguardia rispetto a strumenti adottati il responsabile del provvedimento adotta il relativo atto sospensivo, motivato e completo come quello di diniego, entro quindici giorni dal deposito della motivata proposta di cui



- sopra e ne dispone, tramite il responsabile del procedimento, la notifica a tutti i soggetti coinvolti.
4. L'istanza e gli elaborati vengono inseriti, a cura del responsabile del procedimento, in apposito fascicolo contenente tutte le domande sospese in applicazione delle misure di salvaguardia rispetto agli strumenti adottati, istanze che verranno riesaminate d'ufficio dopo l'approvazione degli strumenti medesimi.
  5. Il riesame di cui sopra deve avvenire, senza istanza di parte, con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per l'originaria domanda di permesso di costruire, considerando quale data di avvio del procedimento quella di pubblicazione della delibera di approvazione regionale sul bollettino ufficiale ovvero quella, se successiva, di acquisizione al protocollo della relativa specifica comunicazione.

#### **Articolo 64 - Procedimento sostitutivo**

1. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.
3. Dalla data di nomina del commissario ad acta il responsabile del provvedimento non può adottare alcuna determinazione in merito in quanto è privato della relativa competenza.
4. Gli oneri finanziari posti a carico del comune per l'attività del commissario ad acta sono recuperati, mediante azione di rivalsa nei confronti dei responsabili del ritardo, con il criterio della proporzionalità commisurata alle rispettive competenze.

#### **Articolo 65 - Decadenza**

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del Permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro del Permesso entro il termine prescritto;
  - b) mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
  - c) mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
  - d) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti;
  - e) sostituzione del Permesso di costruire con altro Permesso di costruire rilasciato a seguito di richiesta di variante essenziale ai sensi della Legge Regionale 19/92.
2. La decadenza è dichiarata *sic et simpliciter* dal verificarsi di una delle condizioni sopra richiamate, senza la necessità di ulteriori atti.
3. In caso di decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, potrà essere inoltrata nuova domanda per la parte di opera non ultimata.

#### **Articolo 66 - Comunicazione, pubblicità e responsabilità**

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo di Messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del T.U.

4. I Permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
5. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del Permesso di costruire ed ai relativi allegati, presso l'Ufficio competente. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del Permesso di costruire ed in ottemperanza al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
6. Il rilascio del Permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

#### **Articolo 67 - Voltura**

1. Il Permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Responsabile dell'Area tecnica il cambio di intestazione, allegando dichiarazione sostitutiva attestante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto amministrativo. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione al Richiedente.

#### **Articolo 68 - Oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del Permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.
2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica vigente alla data di rilascio del Permesso di costruire.

#### **Articolo 69 - Contributo afferente al costo di costruzione**

1. Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione dell'art. 16 del T.U. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del Permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.
2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data alla data di rilascio del Permesso di costruire, con le modalità di cui all'apposita deliberazione comunale.

## **SEZIONE III - ISTRUTTORIA DENUNCIA DI ATTIVITA'**

### **Articolo 70 - Denuncia di inizio attività - Presentazione**

1. Per effettuare gli interventi ammessi mediante tale procedura, almeno trenta giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, l'avente titolo deve inoltrare al Responsabile dell'Area Tecnica un'asseverazione delle opere che intende eseguire, compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata dalla dichiarazione di inizio attività, con l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.
2. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;
3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, deve essere allegata copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
5. Qualora la denuncia di inizio attività sia onerosa, il pagamento degli oneri deve essere effettuato entro il 30° giorno di presentazione della domanda. Al momento della presentazione il richiedente può depositare la richiesta di verifica del modello di auto liquidazione degli stessi.

### **Articolo 71 - Denuncia di inizio attività - Istruttoria**

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. dichiarata ammissibile ed eventualmente integrata, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni che legittimano il ricorso a questo procedimento.
2. Il Responsabile del procedimento, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 30 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.
3. Qualora, entro il termine di inizio attività, vista l'istruttoria tecnica a cura del Responsabile del procedimento, riscontri un'irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, trasmette al Responsabile dell'Area Tecnica, proposta motivata da notificare agli interessati per non dare inizio alle opere; eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia alla Polizia Locale per i controlli di competenza.
4. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Responsabile dell'Area Tecnica, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.
5. Entro il termine di 30 giorni, il responsabile del procedimento verifica se la denuncia risulta onerosa; In tal caso notifica all'interessato la determinazione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione concedendo trenta giorni per adempiere al pagamento. Il mancato pagamento, nei termini stabiliti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del T.U.
6. Per gli interventi da realizzarsi su immobili collocati in zona "A", ovvero su quelli ricadenti in altre zone ma ai quali il piano regolatore riconosce valenza storica, paesaggistica o ambientale, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia in ordine agli aspetti disciplinati dal presente regolamento e dalle

norme di attuazione del piano regolatore generale per quegli immobili, quando il progetto metta in evidenza modifiche dello stato dei luoghi che abbiano particolare rilievo in tal senso. L'esame della denuncia da parte della commissione edilizia non modifica i termini e gli adempimenti sopra descritti.

7. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il Responsabile dell'Area Tecnica può far verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia alla Polizia Locale per i controlli di competenza.
8. Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio del permesso stesso. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a permesso.
9. Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori, nonché il certificato di collaudo finale a firma del progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato. Tale certificato di collaudo finale vale come certificato di conformità edilizia.

#### **Articolo 72 - Denuncia di inizio attività - Provvedimento finale**

1. Trascorso il termine di trenta giorni i lavori possono avere inizio, ferma restando la facoltà del comune di completare, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, dichiarata ammissibile ed eventualmente integrata, la verifica dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti ed eventualmente disporre, con provvedimento motivato del responsabile del provvedimento finale da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività. Ciò ai sensi dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, come modificato dall'articolo 2 della legge n. 537 del 1993.

## **SEZIONE IV - AGIBILITA'**

### **Articolo 73 - Abitabilità - Principi generali**

1. L'uso di tutti gli ambienti edificati, siano essi pubblici o privati, nei quali sia prevista la permanenza di persone, anche se temporanea, è subordinato all'avvenuta acquisizione del certificato di agibilità ed a quella, ove prescritta, del nulla osta per l'inizio di specifiche attività.
2. Il certificato di agibilità riguarda l'aspetto abitativo dell'involucro edilizio, inteso nel senso appena richiamato. Ne discende che il certificato medesimo può essere richiesto e rilasciato, specialmente per gli insediamenti destinati ad attività produttive o terziarie, in riferimento alle caratteristiche igieniche, edilizie, urbanistiche e di sicurezza degli ambienti edificati, anche in assenza delle specifiche attività che in seguito vi si svolgeranno, per la cui attivazione è prescritto il relativo nulla osta di inizio attività.
3. Il procedimento relativo al nulla osta per l'inizio di specifiche attività è disciplinato dalle relative norme speciali nonché dal titolo III del vigente regolamento d'igiene.
4. E' ammessa la richiesta del certificato di agibilità per singole unità immobiliari, ricorrendone i presupposti, anche quando le stesse sono inserite in complessi costituiti da varie unità.

### **Articolo 74 - Richiesta, istruttoria e rilascio dei certificati di agibilità**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto richiedente il permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione di cui al successivo comma 3:
2. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La domanda di cui al comma 1 deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
  - f) l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. Alla richiesta del certificato di agibilità devono essere allegati:
  - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, di cui agli articoli 53 e 56 del d.P.R., n. 380/2001, munito degli estremi di avvenuto deposito.
  - b) dichiarazione presentata al catasto per l'iscrizione dell'immobile, o per le variazioni catastalmente rilevanti che conseguono all'intervento eseguito su immobili preesistenti, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.
  - c) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
  - d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio

- 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U.
- e) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del T.U.
  - f) idonea documentazione fotografica.
  - g) resta fermo l'obbligo di allegare alla domanda la documentazione prescritta da norme speciali.
5. Lo Sportello Unico, in caso di incompletezza della documentazione di cui al comma 1, dichiara la irricevibilità della domanda di rilascio del certificato di agibilità.
  6. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità.
  7. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
  8. Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, 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 trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
  9. L'eventuale diniego del certificato di agibilità deve contenere una motivazione dettagliata e puntualmente riferita alle norme violate nonché i termini per l'eventuale impugnativa.

#### **Articolo 75 - Libretto d'uso e di manutenzione**

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

sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

## **SEZIONE V - ISTRUTTORIA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICA**

### **Articolo 76 - Autorizzazione paesaggistica - istruttoria**

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione necessaria prevista dal presente Regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - a) verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - b) verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - c) individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - d) predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - e) chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

### **Articolo 77 - Autorizzazione paesaggistica - provvedimento finale**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.
3. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune.

## **SEZIONE VI - ISTRUTTORIA Piani attuativi**

### **Articolo 78 - Piani attuativi - Istruttoria**

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il

- tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
  3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
  4. 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.

#### **Articolo 79 - Piani attuativi - Provvedimento finale**

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente articolo.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui all'art. 7, della L.R. n. 23/1997; Decorso detto termine si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi dello stesso art. 7 della L.R. n. 23/1997.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta



## Capo V - NORME PROCEDURALI

### SEZIONE I - FASE SUCCESSIVA ALLA LEGITTIMAZIONE DEI LAVORI

#### Articolo 80 - Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia

1. Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio attività.
2. Le opere non iniziate entro questo termine, non possono essere intraprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova denuncia d'inizio attività.
3. Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.
4. Le opere devono essere ultimate entro il termine stabilito sul provvedimento abilitativo ovvero entro tre anni dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio attività. Decorso detto termine anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'efficacia dell'atto abilitativo o del titolo, nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia rilasciato nuovo titolo o non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione di nuova denuncia d'inizio attività.

#### Articolo 81 - Richiesta e consegna di punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamento oppure di realizzazione di recinzioni in confine di una strada aperta o da aprirsi o in confine con spazi pubblici, il committente deve richiedere al competente Settore Tecnico Comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali deve attenersi, restando esclusa ogni sporgenza su suolo pubblico (anche in sottosuolo con le fondazioni) salvo il caso di specifica concessione.
2. Per l'assegnazione dei punti fissi il richiedente deve presenziare alle operazioni con il tecnico incaricato della direzione dei lavori ovvero delegare quest'ultimo a rappresentarlo e deve altresì fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni indicate dagli incaricati comunali.
3. Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda il competente ufficio provvede all'assegnazione dei punti fissi ed alla redazione di apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto dagli intervenuti.
4. Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificatamente individuati a tali fini.

#### Articolo 82 - Inizio lavori

1. Il Titolare di permesso di costruire o di DIA, deve comunicare all'Ufficio competente la data di inizio dei lavori entro tre giorni dall'effettivo inizio degli stessi, redigendo la comunicazione in conformità all'apposito modello.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
3. I lavori si intendono iniziati quando il cantiere è allestito ed in piena funzione e sono state realizzate opere dalle quali si può desumere, in modo certo, la concreta volontà del titolare di realizzare effettivamente la costruzione.

### **Articolo 83 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva**

1. Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione, i permessi di costruire o le denunce d'inizio attività (o loro copie fotostatiche conformi ad esse), unitamente agli esemplari degli elaborati allegati a detti titoli, debbono sempre trovarsi in cantiere per essere esibiti agli incaricati comunali.
2. Altrettanto vale per gli atti di cui all'art. 65 del T.U., qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

### **Articolo 84 - Conduzione del cantiere**

1. L'esecutore dei lavori deve affiggere, presso il cantiere dove sono in corso di realizzazione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, in posizione visibile a tutti, una tabella, di dimensioni adeguate e comunque non inferiore a cm.100x150 e leggibile dalla pubblica via, nella quale vanno indicati: l'oggetto dei lavori; il committente; l'impresa esecutrice; il progettista; il direttore dei lavori; il responsabile del cantiere e, ove previsti, il responsabile della sicurezza, i progettisti e gli installatori degli impianti; il numero e la data del permesso di costruire o il numero e la data di presentazione della denuncia di inizio di attività.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni di tipo chiuso con materiali idonei ed aventi una altezza non inferiore a m 2,00. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere eseguiti solo dopo aver provveduto a recingere gli immobili medesimi o dopo aver adottato analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le porte ricavate nelle recinzioni non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Le norme del presente comma non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
4. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente.
5. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D.lgs. n° 494/1996, modificato dal Dlgs 528/99 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
6. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
7. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L.n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lg. n° 285/1992.

8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.
9. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.
10. Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli o attenuarli su indicazione della struttura tecnica ASL.
11. Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere curata la pulizia del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.
12. L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere. Solo in caso di necessità comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele che verranno stabilite per i singoli casi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.
13. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse a mezzo di stuoie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonee attrezzature per lo scarico dei materiali.

#### **Articolo 85 - Mancanza del direttore dei lavori o dell'esecutore**

1. Qualora il direttore dei lavori o l'esecutore vengano meno per rinuncia o altra causa, i lavori vanno sospesi sino alla nomina del nuovo direttore o esecutore corredata dalla relativa accettazione.
2. La nomina del nuovo direttore dei lavori e/o esecutore deve essere comunicata al competente Settore Tecnico Comunale corredata dall'atto di accettazione dal quale si evinca la relativa abilitazione a svolgere tale funzione. Il nuovo direttore dei lavori o esecutore hanno l'obbligo di prendere piena conoscenza del progetto e dei lavori eseguiti e di segnalare eventuali difformità riscontrate nell'esecuzione dei lavori rispetto al titolo abilitativo.

#### **Articolo 86 - Ispezione alle costruzioni**

1. Il personale del competente Settore Tecnico Comunale può procedere alla visita ai lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto assentito. Il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore devono fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

#### **Articolo 87 - Interruzione dei lavori**

1. In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori, debbono essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi, delle parti costruite e degli impianti di cantiere al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose; debbono inoltre essere osservate tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità ed a garantire l'igiene e il decoro urbano.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione ordinerà l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio, a spese degli inadempienti.

#### **Articolo 88 - Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile del cantiere darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori, al titolare del titolo abilitativo, nonché al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune e alla competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o

Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal decreto legislativo 29/10/1999, N. 490.

3. All'atto del ritrovamento i proprietari devono prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

#### **Articolo 89 - Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti a permessi di costruire già rilasciati, possono essere richieste all'Ufficio competente prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che se ne sia iniziata l'esecuzione.
2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Vengono definite come varianti essenziali quelle che riguardano i casi previsti dall'Art. 1 della Legge Regionale n° 19/1992. Dette varianti comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori; mentre il precedente permesso viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come nuova data di inizio lavori.
4. Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un'ulteriore permesso o denuncia che si affianca semplicemente alla precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori; fatto salvo quanto previsto all'articolo successivo.

#### **Articolo 90 - Varianti in corso d'opera non essenziali**

1. Sono definite varianti in corso d'opera non essenziali, quelle che non risultano incluse nella casistica di cui all'art. 1 della L. R. n. 19 del 1992;
2. La richiesta di approvazione di varianti in corso d'opera non essenziali deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.
3. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui al precedente comma 1.
4. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in due copie), nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare del permesso di costruire e dal Progettista.

## **SEZIONE II - FINE DEI LAVORI**

#### **Articolo 91 - Proroga del termine di fine lavori**

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni di cui sopra.

#### **Articolo 92 - Comunicazione di fine lavori**

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire o denuncia attività, nei 3 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, deve essere comunicata all'Ufficio competente, la fine dei lavori.
2. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integralità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previste.
3. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice.

#### **Articolo 93 - Tolleranze di cantiere**

1. Sono considerate tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
  - a) per le misure inferiori o uguali a mt.5,00: 1%;
  - b) per le misure superiori a mt.5,00 e fino a mt.15,00: 0,50%;
  - c) per le misure superiori a mt.15,00: 0,20%

### **SEZIONE III - SANZIONI - ABUSI EDILIZI - SANATORIA**

#### **Articolo 94 - Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del T.U.:
  - a) art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
  - b) art. 31 ("opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali");
  - c) art. 33 ("interventi di ristrutturazione edilizia");
  - d) art. 37 ("Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività");
  - e) art. 38 ("Interventi eseguiti in base a permesso annullato");
  - f) art. 34 ("Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire");
  - g) art. 35 ("opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici");
  - h) art. 30 ("lottizzazione abusiva");
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del T.U. le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 1 della Legge Regionale 19/92.

#### **Articolo 95 - Sanzioni - Competenze e responsabilità**

1. Le competenze e responsabilità per la vigilanza e l'applicazione di sanzioni, nelle materie di cui al regolamento, sono individuate dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi e nel rispetto dei principi desumibili dalle leggi e disposizioni che riguardano le materie medesime.
2. Il potere di vigilanza sull'attività edilizia è attribuito al Responsabile dell'Area Tecnica, che la esercita avvalendosi in primo luogo della polizia locale.
3. L'applicazione delle sanzioni amministrative, così come tutti i provvedimenti repressivi o cautelari, in materia edilizia e urbanistica, competono in via esclusiva al Responsabile dell'Area Tecnica, ferme restando le competenze e le responsabilità affidate ad altri organi dalle leggi statali e regionali.
4. Il regime sanzionatorio dell'attività svolta in assenza del titolo che legittima la medesima, od in difformità dallo stesso, è definito dalle vigenti disposizioni di legge.
5. Per ogni violazione alle disposizioni del regolamento non diversamente sanzionata trovano applicazione le sanzioni di cui alla Legge 24 novembre 1981 n. 689.

#### **Articolo 96 - Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal D.lgs. n. 490/1999.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

#### **Articolo 97 - Avvio del procedimento sanzionatorio**

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della Legge 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

#### **Articolo 98 - Istruttoria e irrogazione della sanzione**

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.
2. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
3. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
4. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
5. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

#### **Articolo 99 - Esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del T.U.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

#### **Articolo 100 - Richiesta di sanatoria di opera abusiva**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U., ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Responsabile dell'Area Tecnica, secondo le procedure del Regolamento Edilizio.
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
  - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile dell'Area Tecnica, eventualmente sentita la C.E., si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

## **SEZIONE IV - LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI**

### **Articolo 101 - Gli accertamenti**

1. I competenti Servizi e Uffici Comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o di adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente regolamento.
2. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o - qualora sussista il necessario interesse pubblico - su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione Comunale.
3. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.
4. Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva o consultiva, il parere o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare.
5. L'Amministrazione Comunale, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi dell'ASL, per quanto di competenza degli stessi.

### **Articolo 102 - I certificati urbanistici**

1. Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente regolamento il competente Servizio rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge.
2. Al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, l'istanza deve precisare gli elementi necessari per individuare gli immobili ed alla stessa deve essere allegato l'estratto di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, con data non anteriore a sei mesi alla data della richiesta. Il certificato indica, con riferimento al P.R.G. vigente e/o adottato ed agli eventuali piani attuativi vigenti e/o adottati, la destinazione urbanistica degli immobili.
3. La richiesta di certificato, come sopra precisato, deve essere sottoscritta dal proprietario ovvero dal soggetto titolare della posizione giuridica per il quale il certificato è destinato a produrre i propri effetti e deve contenere oltre alle generalità del richiedente, il titolo che abilita quest'ultimo a presentare la richiesta.
4. Il certificato di cui al comma 2 è rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta.

## SEZIONE V - ACCESSO AGLI ATTI

### Articolo 103 - L'accesso agli atti

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune
2. In via generale l'accesso agli atti conservati presso il servizio edilizia privata e urbanistica è disciplinato dallo specifico regolamento adottato ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 ferme restando le specifiche disposizioni che seguono.
3. L'accesso deve garantire il diritto alla riservatezza rispetto ai dati personali dei soggetti coinvolti, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003.
4. Sono fatte salve le attribuzioni dei consiglieri comunali e le disposizioni previste dall'ordinamento per l'attività giudiziaria e per quella giurisdizionale.
5. Tutti gli atti ed elaborati conservati presso il servizio edilizia privata e urbanistica sono da considerarsi posti in libera visione a chiunque, con le limitazioni che seguono e con l'esclusione di quelli sottratti all'accesso ai sensi dello specifico regolamento.
6. Sono in libera visione e l'accesso deve essere consentito immediatamente senza ulteriori formalità sulla semplice richiesta fatta verbalmente negli orari di apertura al pubblico i documenti e gli elaborati di interesse generale quali gli strumenti urbanistici e regolamentari, le rappresentazioni grafiche del territorio, le pubblicazioni, i criteri interpretativi, le norme e disposizioni in materia.
7. Sono in visione libera, ma dietro richiesta scritta, le istanze, le denunce di inizio attività, compresi i relativi elaborati, i verbali della commissione edilizia ed i rispettivi provvedimenti finali.
8. Non sono in libera visione per chiunque, ma soltanto per coloro che ne abbiano qualificato interesse, gli atti istruttori, la corrispondenza interlocutoria e tutti gli atti interni privi di immediata valenza esterna. Per tali visure è comunque necessaria una richiesta scritta che specifichi la finalità e l'interesse personale alla visura.
9. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.
10. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente
11. Non sono ammesse le richieste di visura generalizzata di registri o categorie di atti, se non per le finalità previste e consentite dalla legge e dietro richiesta scritta e conseguente motivata autorizzazione rilasciata dal responsabile del servizio.
12. Quando la visura riguarda procedimenti edilizi o urbanistici, la stessa deve limitarsi a non più di due fascicoli per ogni accesso.

### Articolo 104 - Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve indicare:
  - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;



- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. La domanda di cui al comma precedente deve essere presentata all'Ufficio Protocollo del Comune il quale è tenuto a rilasciare apposita ricevuta.
  3. La richiesta di copie o estratti può essere in carta semplice o in carta legale a seconda che la copia o l'estratto vengano rispettivamente richiesti in copia semplice o autentica.
  4. Il rilascio deve avvenire, ove possibile, immediatamente, previo rimborso dei costi di riproduzione e degli eventuali diritti di autentica. Quando la laboriosità della riproduzione o la mancanza di copie già disponibili o altre difficoltà oggettive non consentono l'immediato rilascio di quanto richiesto, tale adempimento deve essere compiuto entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza. In caso di ulteriore ritardo il responsabile del servizio deve, entro lo stesso termine, comunicare all'interessato i motivi del ritardo medesimo.
  5. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla data di acquisizione della richiesta al protocollo, la stessa si intende rifiutata e il richiedente può impugnare il silenzio rifiuto nei termini di legge.

#### **Articolo 105 - Differimento dell'accesso ai documenti**

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

#### **Articolo 106 - Rilascio delle copie**

1. Il servizio edilizia privata e urbanistica è tenuto a rilasciare, a richiesta di chiunque, copia o estratto di tutti i documenti e gli elaborati di interesse generale in suo possesso, quali gli strumenti urbanistici e regolamentari, le rappresentazioni grafiche del territorio, le pubblicazioni, i criteri interpretativi, nonché le norme e disposizioni che riguardano le materie affidate allo stesso servizio.
2. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
3. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **SEZIONE VI - SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **Articolo 107 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 108 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

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

## **SEZIONE VII - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**

#### **Articolo 109 - Informazioni preliminari**

1. Ferma restando la disciplina dell'accesso, di cui al capo V, gli interessati possono chiedere informazioni preliminari al servizio edilizia privata, nei modi e nei termini previsti dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, allo scopo di conoscere nel dettaglio la disciplina cui sono sottoposti gli immobili per i quali hanno interesse.
2. In questa sede gli addetti al servizio devono mettere a disposizione degli interessati, oltre alla conoscenza e professionalità connesse al loro ufficio, tutta la documentazione posta in libera visione nonché i criteri interpretativi dell'ufficio e quelli espressi dalla commissione edilizia.
3. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
4. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.
5. Il responsabile del procedimento e il responsabile del provvedimento non sono tenuti a formalizzare pareri preventivi in ordine alla fattibilità di un intervento. Le informazioni, eventualmente comprensive di un sommario giudizio di proponibilità dell'intervento, sono fornite nella forma disciplinata dal precedente comma.
6. Può essere richiesto invece un formale parere preliminare alla commissione edilizia, secondo le modalità previste dal presente regolamento per gli aspetti che le competono, quando l'intervento da proporre imponga particolari scelte che presuppongono il confronto tra privato e pubblico su tali materie ovvero quando le problematiche da analizzare sono complesse o delicate al punto da suggerire una valutazione che coinvolga anche il progettista.

## TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA E UFFICI

### CAPO I - COMPOSIZIONE E NOMINA

#### Articolo 110 - Composizione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. La Commissione Edilizia Comunale è composta da nove membri, due di diritto e sette nominati dalla giunta comunale.
3. Sono membri di diritto:
  - a) Il sindaco, o l'assessore delegato, con funzione di presidente.
  - b) Il comandante provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato.
4. Sono nominati dalla giunta comunale:
  - a) Due esperti in materia paesaggistica e ambientale, obbligatori ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 18 del 1997, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. La Commissione edilizia deve essere integrata da detti membri solo nell'esercizio delle funzioni subdelegate in materia paesistico-ambientale;
  - b) Due membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo tecnico, in materia di progettazione edilizia e architettonica nonché in materia di urbanistica e di gestione territoriale.
  - c) Due membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo giuridico e amministrativo, nelle stesse materie.
  - d) Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche.
5. Costituiscono il supporto tecnico e burocratico, senza diritto di voto:
  - a) Il responsabile del procedimento, con funzione di relatore.
  - b) Un impiegato idoneo a svolgere la funzione di segretario verbalizzante, individuato dal responsabile del servizio edilizia privata e urbanistica.
6. Il Presidente nomina all'interno della Commissione il Vice Presidente, che assume le funzioni di Presidente in caso di sua assenza.

#### Articolo 111 - Nomina della Commissione edilizia

1. I membri esperti sono scelti dalla Giunta Comunale fra persone con adeguate esperienze e conoscenze in una o più materie di competenza della Commissione Edilizia.
2. L'esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche è scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati, entro quindici giorni dalla richiesta, dalle associazioni dei disabili. In caso di mancanza di designazione nei termini, l'esperto è scelto con il criterio della competenza specifica, riservando la preferenza a chi abbia seguito appositi corsi di formazione in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

#### Articolo 112 - Scadenza e dimissioni

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.
3. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui al presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
4. I commissari nominati in sostituzione di quelli dimissionari o decaduti durano in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i commissari sostituiti.

5. In caso di dimissioni contestuali di più di cinque commissari, l'intera Commissione Edilizia decade e la Giunta Comunale provvede al suo integrale rinnovo.

#### **Articolo 113 - Incompatibilità**

1. Per essere nominati commissari occorre essere in possesso dei requisiti per l'eleggibilità a consigliere comunale.
2. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
  - a) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
  - b) per i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.
  - c) per i parenti ed affini sino al secondo grado del Sindaco, degli Assessori e dei Consiglieri comunali;
3. Il venir meno di una delle condizioni di eleggibilità comporta la decadenza del commissario interessato, il quale è tenuto a segnalare la sopravvenienza delle cause di incompatibilità che lo riguardano; la decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.

#### **Articolo 114 - Decadimento per assenze**

1. Fermi i casi di decadenza per sopravvenuta incompatibilità o per dimissioni spontanee, i componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di cinque sedute consecutive, o per otto sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico.
2. La circostanza viene rilevata d'ufficio da parte del responsabile del procedimento il quale la segnala per iscritto al responsabile del servizio edilizia privata e urbanistica che a sua volta la segnala alla Giunta Comunale.
3. Contestualmente alla dichiarazione di decadenza, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione utilizzando anche le candidature pervenute per la precedente nomina. Nelle more tra la dichiarazione di decadenza e la sostituzione, il commissario decaduto non può partecipare alle riunioni della commissione.
4. I sostituti durano in carica quanto la commissione nella quale vengono inseriti.

## CAPO II - LE ATTRIBUZIONI

### Articolo 115 - Competenze

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. Essa, in particolare, esprime parere su:
  - a) Adozione del piano regolatore generale e delle sue varianti.
  - b) Adozione di piani e programmi attuativi e relative varianti.
  - c) Adozione del regolamento edilizio e delle sue varianti.
  - d) Adozione del Regolamento Locale d'Igiene e delle sue varianti.
  - e) Applicazione delle misure di salvaguardia rispetto ai suddetti strumenti.
  - f) Approvazione di lavori pubblici o di interesse pubblico, proposti da amministrazioni diverse dal Comune per i quali il Comune stesso abbia competenza autorizzativa o consultiva o altro, che riguardano gli aspetti disciplinati dal regolamento.
  - g) Proposte di annullamento di permessi di costruire o di piani attuativi;
  - h) Richieste di parere preliminare;
  - i) Richiesta di parere su proposte di piani attuativi;
  - j) Deroghe al P.R.G. od al presente Regolamento;
  - k) Interventi soggetti a permessi di costruire, anche in sanatoria o in variante, con esclusione delle varianti in corso d'opera non essenziali e di quelle subordinate a denuncia di inizio attività;
  - l) Richieste di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 della Decreto Legislativo n 490/1999 e sulle relative sanzioni;
  - m) Denuncia di inizio dell'attività edilizia relativa ad interventi da realizzarsi su immobili collocati in zona "A", ovvero su quelli ricadenti in altre zone ma ai quali il piano regolatore riconosce valenza storica, paesaggistica o ambientale, per i quali il responsabile del procedimento ritenga di dover richiedere il parere della commissione edilizia in ordine agli aspetti disciplinati dal presente regolamento e dalle norme di attuazione del piano regolatore generale per quegli immobili, quando il progetto metta in evidenza modifiche dello stato dei luoghi che abbiano particolare rilievo in tal senso.
  - n) Richiesta del responsabile del procedimento di indirizzi su aspetti tecnici, giuridici, o interpretativi particolarmente delicati o complessi;
  - o) Parere richiesto dagli organi comunali, tramite il sindaco o l'assessore delegato, su interventi privati o pubblici che investono le materie di competenza della commissione.
4. Ferma restando la competenza affidata al responsabile del procedimento in ordine alla qualificazione tecnico giuridica degli interventi ed alla verifica di conformità degli stessi rispetto alle norme ed agli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti o in salvaguardia, la commissione edilizia può esprimere parere, se richiesta dallo stesso responsabile o da altri organi comunali a ciò legittimati, anche su questi aspetti, allo scopo di tracciare le linee interpretative e di formulare le proposte di aggiornamento.

### Articolo 116 - Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:

- a) Dichiarazione di inizio attività qualora non riguardi interventi da realizzarsi su immobili collocati in zona "A".
  - b) nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia.
2. L'Organo Comunale cui spetta l'emanazione del provvedimento finale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.R.G., può, su conforme proposta del responsabile del procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia.
  3. Il medesimo Organo Comunale può altresì rilasciare, su conforme proposta del responsabile del procedimento, il provvedimento di permesso di costruire a prescindere dal parere della Commissione nel caso in cui il parere non sia stato reso nel termine di cui all'art. 20, comma 3 del T.U.
  4. Nella proposta del responsabile del procedimento deve essere sempre segnalato il mancato parere della Commissione o motivato l'eventuale dissenso dal parere reso.

#### **Articolo 117 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia.**

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti ad essa sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile dell'istruttoria.
2. La Commissione Edilizia esprime parere avendo riguardo, principalmente, alla qualità delle opere progettate ed al loro positivo inserimento nel contesto ambientale, intendendo con ciò che l'intervento edilizio risulti congruente con l'ambiente urbano e naturale, cioè con l'insieme degli elementi percettibili che definiscono lo spazio urbano e quello naturale e si integri nel medesimo senza produrre alterazioni dissonanti.
3. In relazione alle specifiche esigenze del caso, la Commissione valuta le soluzioni progettuali sotto il profilo ambientale, paesaggistico, architettonico, morfologico, tipologico, costruttivo, igienico, del risparmio energetico, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del corretto uso delle risorse e del contenimento dell'uso del suolo, della compatibilità con strumenti paesistico - ambientali vigenti.
4. Su richiesta del responsabile del procedimento, la Commissione si esprime anche sulla rispondenza degli interventi e delle opere progettate alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento.
5. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.
6. Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non ha carattere vincolante ai fini dell'adozione del provvedimento finale.

#### **Articolo 118 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica**

1. La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della Legge Regionale 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale nonché agli altri atti di natura paesistica quali il Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale oppure il Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente.

## CAPO III FUNZIONAMENTO

### Articolo 119 - Convocazione

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, assume i provvedimenti necessari al regolare svolgimento degli stessi, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.
2. Nel caso di assenza del Presidente le relative funzioni vengono svolte dal Vicepresidente.
3. La convocazione avviene a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari a mano, via posta o via Fax, almeno due giorni liberi consecutivi (escludendo quindi il giorno di comunicazione e il giorno fissato per la seduta) prima di quello fissato per l'adunanza; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche a mezzo di telegramma o di telefax o di posta elettronica da spedire almeno 24 ore prima dell'inizio della riunione.
4. La convocazione scritta non è necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed ore predeterminate; della relativa determinazione deve essere data comunicazione scritta ai commissari assenti al momento della determinazione stessa.

### Articolo 120 - Ordine del giorno

1. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
2. E' consentito discostarsi dall'ordine suddetto solo per comprovate ragioni di urgenza o di pubblico interesse, su proposta del Presidente. La commissione ove non riconosca fondate le ragioni della proposta può non accoglierla, dando conto del relativo motivo.
3. L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute ed i relativi fascicoli sono tenuti presso l'Ufficio competente del Settore Tecnico, ove i commissari, nell'orario di apertura, ne possono prendere visione.

### Articolo 121 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Per la validità delle riunioni della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno quattro commissari oltre al Presidente o di chi ne fa le veci.
2. I pareri della Commissione Edilizia s'intendono "favorevoli" con il voto favorevole espresso della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
4. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.

### Articolo 122 - Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
2. Alle sedute della Commissione può assistere anche il responsabile del provvedimento finale.

### Articolo 123 - Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale o dal responsabile del procedimento ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente.
2. Di ciascuna seduta della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario.
3. Il segretario della Commissione provvede altresì alla raccolta dei verbali ed alla loro archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

#### **Articolo 124 - Sopralluogo**

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

#### **Articolo 125 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali**

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

#### **Articolo 126 - Conflitto d'interessi**

1. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali siano coinvolti direttamente o indirettamente gli interessi propri ovvero quelli di parenti ed affini entro il quarto grado di uno dei suoi componenti, questi deve denunciare tale condizione e non può partecipare né assistere all'esame dell'argomento stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve prendersi nota nel verbale.
2. Qualora, per il motivo sopra indicato o per altro, il Presidente si assenti dalla riunione della commissione, la presidenza viene momentaneamente assunta dal Vicepresidente o, in sua mancanza, dal commissario più anziano di età presente.

#### **Articolo 127 - Modalità di espressione del voto**

1. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale.
2. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso da ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere adeguatamente motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale.
3. Ciascun commissario è tenuto ad esprimere il proprio parere favorevole o contrario; l'astensione è consentita solo ove sussistano specifiche ragioni di incompatibilità che non comportino l'obbligo di assentarsi.
4. Gli elaborati di progetto su cui la Commissione Edilizia ha espresso parere sono firmati dal Presidente e dal Responsabile del procedimento.



# Titolo III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

## CAPO I - AMBIENTE URBANO

### SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

#### Articolo 128 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

#### Articolo 129 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. E' soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche o d'uso pubblico.
2. Per la posa di mezzi pubblicitari visibili dagli spazi pubblici è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale che può essere rilasciata solo quando risulti accertato che i requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali, composizione delle scritte o dei disegni, posizionamento) dei mezzi pubblicitari siano tali da non alterare il decoro urbano e l'armonico inserimento nel contesto ambientale. Gli spazi destinati ad accogliere le insegne o altri mezzi pubblicitari devono essere progettati e realizzati rispettando le partizioni architettoniche dell'edificio sul quale devono essere collocate.
3. Le insegne, le targhe, i pannelli di esercizio e simili sono consentite quando siano collocate nella sede o nelle pertinenze dell'esercizio o ditta ove si svolge l'attività (industriale, artigianale, commerciale, arte o professione).
4. Le insegne di esercizi commerciali sono consentite quando siano collocate negli appositi spazi a ciò destinati nell'arredo della vetrina o nel sopraluce, non sporgano dal filo della facciata dell'edificio, non utilizzino sistemi di illuminazione ad intermittenza salvo che per i mezzi di comunicazione di messaggi posti all'interno delle vetrine dell'esercizio.
5. Eccezionalmente, nel caso non sia possibile per documentate ragioni collocare le insegne negli appositi spazi di cui sopra o contenere le stesse entro il filo della facciata, possono essere consentite quelle installazioni che comunque non nuocciano al decoro urbano.
6. Le insegne a bandiera sono consentite quando non nuocciano al decoro dell'ambiente, abbiano limitata sporgenza e comunque rispettino quanto stabilito dal presente regolamento. Sono di norma vietate le insegne a bandiera realizzate con cassonetti luminosi, in alluminio, in plexiglass e altri materiali plastici. Qualora prevedano soluzioni luminose alternative, potranno essere assentite solo se realizzate con materiali consoni al contesto architettonico degli edifici su cui le stesse andranno installate e all'ambiente circostante e non procurino disagio luminoso alle residenze circostanti.
7. Potranno essere consentite le insegne identificative delle farmacie recanti il simbolo a croce verde purché la loro collocazione sia tale da non nuocere alla circolazione stradale.
8. Le targhe sono consentite quando collocate in spazi idonei di norma all'interno degli ingressi o sulle spalle interne delle porte o dei portoni. Ove ciò non fosse possibile per documentate ragioni, possono essere consentite collocazioni a lato degli ingressi o vani

- porta. Qualora si preveda la collocazione di più targhe nel medesimo luogo, anche in tempi diversi, deve essere realizzato un apposito supporto per la collocazione delle targhe e le stesse devono essere di uguale forma, dimensioni, materiali e colori.
9. E' vietata l'installazione di targhe di dimensioni superiori a cm 30x20.
  10. E' vietata l'installazione di insegne, di pannelli, di cartelli e di oggetti di qualsiasi genere a scopo di pubblicità sulle recinzioni (sia sulla muratura che sulla cancellata), sui parapetti dei balconi o dei terrazzi, sui parapetti delle finestre (o nel vano finestra) al di sopra del primo piano fuori terra degli edifici nonché al di sopra dei tetti degli edifici (siano essi piani o a falde inclinate). Eccezionalmente dette installazioni possono essere consentite sugli immobili industriali ubicati nelle zone industriali e sugli immobili commerciali, classificabili, secondo le vigenti disposizioni, come centri commerciali o medie o grandi strutture di vendita, ubicati nelle zone commerciali, fermo restando il rispetto delle altre condizioni prescritte, per le suddette installazioni, dal presente articolo.
  11. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
  12. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

#### **Articolo 130 - Tende solari, lapidi e decorazioni murali**

1. Prima di collocare tende sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico dinanzi a negozi, vetrine o portici, l'interessato deve chiedere apposita autorizzazione. Dette tende devono avere sporgenza di almeno m 0,50 inferiore alla larghezza del marciapiede ed avere da questo un'altezza non inferiore a m 2,30; sono proibiti meccanismi o appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendono al di sotto di m 2,30. Le tende devono essere retrattili e non avere strutture d'appoggio fisse. Le tende devono essere realizzate di forma e di colore compatibili con il decoro urbano.
2. La collocazione di tende su strade (o spazi pubblici) aperte al transito veicolare e sprovviste di marciapiedi non è ammessa.
3. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione del Comune e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta ad apposita autorizzazione.
4. Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altre parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti; per gli interventi di ripristino o restauro di dipinti figurativi ed ornamentali esistenti, deve essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione dettagliata del lavoro che si intende eseguire; il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

#### **Articolo 131 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.
3. La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

#### **Articolo 132 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

#### **Articolo 133 - 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 essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 134 - Spazi porticati**

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

#### **Articolo 135 - Occupazione degli spazi pubblici**

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

#### **Articolo 136 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. Ogni nuovo intervento nel sottosuolo deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
2. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
3. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

4. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 137 - Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
2. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

#### **Articolo 138 - Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche**

1. L'Amministrazione Comunale può, previo avviso alla proprietà, costruire o collocare manufatti o elementi di arredo urbano sul confine tra la proprietà privata e lo spazio pubblico o in aderenza ad edifici che prospettano su vie, piazze o spazi pubblici.
2. Le opere e gli impianti di allacciamento dei manufatti o elementi di arredo urbano di cui al precedente comma nonché, in generale, degli edifici ai pubblici servizi e alle relative reti tecnologiche, possono essere collocati a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 889 del Codice civile per pozzi, cisterne, fosse e tubi. Tale distanza può essere ridotta fino a coincidere con la linea di confine nel caso in cui non sia possibile altrimenti garantire i predetti allacciamenti; questi ultimi dovranno comunque avere dimensioni e portata secondo le effettive e dimostrate necessità ed essere realizzati con accorgimenti tecnici e funzionali, idonei ad evitare infiltrazioni o effetti negativi verso le proprietà confinanti.

#### **Articolo 139 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas e simili) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### **Articolo 140 - Intercapedini e griglie di aerazione.**

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

## SEZIONE II - SPAZI PRIVATI

### Articolo 141 - 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, dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
  - b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.
2. Il passo carrabile dovrà essere dotato di un cartello che identifichi il numero di autorizzazione con segnale di divieto di sosta.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50.
5. 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.
6. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
7. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
8. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
9. Quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, le stesse devono avere le seguenti caratteristiche:
  - 9.1 rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 18% per le nuove edificazioni, con dimensioni minime della carreggiata pari a :
    - a) 5,50 ml. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
    - b) 6,00 ml. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
  - 9.2 percorsi pedonali larghi almeno 0,60 ml. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
    - a) quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
    - b) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
  - 9.3 Tratti in piano lunghi almeno 4,50 ml. da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni
10. 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.

### Articolo 142 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - 2.1 alla pavimentazione;
  - 2.2 alla manutenzione e pulizia;
  - 2.3 all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

- 2.4 all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- 2.5 alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
  5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  6. In qualsiasi caso le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso.
  7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
  8. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
  9. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 143 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.

#### **Articolo 144 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione;
2. In base al suddetto criterio, l'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
3. tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
4. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
5. al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici sono vietate le installazioni di antenne paraboliche e di altre antenne di ricezione radiotelevisiva all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
6. le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
7. le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
8. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

9. sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore; purché di impatto visivo limitato.
10. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto degli artt. 107 e seguenti del T.U. a tutela della sicurezza degli impianti.
11. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
12. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di ricezione radiotelevisiva debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera.

#### **Articolo 145 - Spazi ineditati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

#### **Articolo 146 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.
4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione e progettate secondo i disposti della Legge Regionale 17/2000.

#### **Articolo 147 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione Comunale può previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
2. le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
5. i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
6. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
7. le targhe e gli apparecchi relative ai pubblici servizi.
8. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
9. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
10. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso

all'Amministrazione Comunale, o altro ente interessato, per le prescrizioni e cautele del caso.

11. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al D.Lgs. n. 490/1999.

#### **Articolo 148 - Numeri civici**

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico; gli indicatori numerici vengono forniti dall'Amministrazione Comunale e posati a cura e spese del proprietario.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione, perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Quando i proprietari intendessero applicare, a loro spese, indicatori anche di tipo diverso da quello adottato dalla Autorità Comunale, ciò potrà essere concesso a giudizio del Responsabile dell'Area Ttecnica.
6. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.



## CAPO II - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

### SEZIONE I - TERRENI E MATERIALI

#### Articolo 149 - 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. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
2. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
3. 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.
4. 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.
5. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
6. 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.
7. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm.).
8. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
10. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
11. 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.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
13. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

#### Articolo 150 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

1. Le aree inedificate ovvero abbandonate, gli edifici e i manufatti o parti di essi in disuso, le cui condizioni possano pregiudicare la situazione igienico-sanitaria del luogo, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, di cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, in ogni caso, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.
2. L'Amministrazione può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:
  - a) gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;

- b) le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata e che abbiano un aspetto decoroso;
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.
4. Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### **Articolo 151 - Riutilizzo dei materiali: materiali di costruzione**

1. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.
2. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali:
  - a) sicurezza in caso di incendio;
  - b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per salute.

## **SEZIONE II - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

#### **Articolo 152 - Intercapedini e vespai**

1. Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato di almeno m 0,50 di altezza, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.
2. I muri perimetrali dei locali di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m 1,00 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti.
3. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.
4. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi di abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Articolo 153 - Murature, solai ed altri elementi perimetrali**

1. I muri perimetrali e le coperture (siano esse a falda o a terrazza) degli edifici devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.
2. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, all'aria e intrinsecamente asciutte.
3. Le pareti ed i solai di separazione tra unità immobiliari devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati, in relazione ai materiali impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

#### **Articolo 154 - Grondaie e pluviali**

1. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta (grondaie) sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico (pluviali).

2. I pluviali vanno applicati, preferibilmente, ai muri perimetrali e, qualora siano incassati nelle murature, devono essere facilmente riparabili; essi non devono avere né apertura né interruzione di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta.
3. I pluviali degli edifici confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere possibilmente incassati nel muro negli ultimi m 2,50 verso terra o realizzati in ghisa per altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.
4. È fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali qualunque altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.
5. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione devono essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale, al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque meteoriche.

#### **Articolo 155 - Parapetti**

1. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 90 per i primi due piani fuori terra e di cm 100 per tutti gli altri piani.
2. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 100 per i primi due piani fuori terra e cm 110 per tutti gli altri piani.
3. In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm 11 e in modo da non favorire l'arrampicamento.
4. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi, qualora più restrittive.

#### **Articolo 156 - Recinzioni**

1. Il proprietario può, previo presentazione di Denuncia di Inizio Attività, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista, con recinzioni leggere consone all'ambiente salvo quanto previsto dal P.R.G. per le zone agricole; per recinzioni leggere si intendono le recinzioni realizzate in paletti di legno o di ferro infissi nel terreno, con eventualmente un piccolo zoccolo in cemento non comunque sporgente dalla quota del terreno naturale, e rete metallica o grigliato in filo metallico. Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse risultino compatibili con il contesto ambientale e la specifica disciplina urbanistica della zona.
2. 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. L'altezza massima è stabilita dal P.R.G.
3. Qualora la recinzione sia realizzata in corrispondenza di fondi a dislivello naturale, la parte di manufatto sottostante il fondo da recintare è considerata di sostegno del muro di recinzione in progetto, quindi l'altezza si misura dalla quota maggiore dei due fondi.
4. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento che abilita la costruzione della recinzione possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale. In ogni caso, nel tratto d'angolo tra due strade, le stesse devono essere realizzate con smusso triangolare i cui cateti abbiano una lunghezza di almeno m 4,00 nelle zone residenziali e di almeno m 5,00 nelle altre zone. Nel caso di ricostruzione di recinzioni esistenti i limiti previsti possono essere adeguati alla situazione contingente.
5. Le recinzioni dovranno rispettare gli allineamenti prescritti, nonché quelli esistenti mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e /o alle recinzioni limitrofe.
6. Per quanto possibile, esse 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 devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
11. 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.
12. Gli interventi di ricostruzione totale di recinzioni sottostanno alla medesima disciplina stabilita nei precedenti commi.

#### **Articolo 157 - Pensiline, baracche, tettoie, pergolati e pertinenze**

1. In tutto il territorio comunale, pensiline, baracche, tettoie, pergolati, manufatti prefabbricati, chioschi, piscine, altri manufatti di pertinenza dell'immobile principale, a carattere permanente, non possono essere realizzati con caratteristiche costruttive e materiali di tipo precario (lamiera, plastica, tela, ecc.); in ogni caso le suddette opere devono corrispondere ad esigenze di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. I pergolati, intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto, non devono avere altro tipo di copertura che non piante rampicanti o materiali permeabili e possono essere installati in aderenza all'edificio o in pianta staccata, anche a confine a condizione che non superino l'altezza di mt. 2,20. Tali manufatti, non devono rispondere al requisito di distanza tra fronti finestrate e non di cui al DM. 1444/68.
3. Le piscine all'aperto dovranno avere idonei condotti di carico e scarico alla rete fognaria dell'immobile principale.

#### **Articolo 158 - Tetti e strutture di copertura**

1. I tetti degli edifici devono essere realizzati con coperture a falde inclinate; sono ammesse altre forme di copertura comprese le coperture piane solo se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale. Nel caso di tetto con copertura a falde e con la realizzazione di frontespizi, frontoni o timpani, questi ultimi sono ammessi purché siano realizzati sulla facciata più corta dell'edificio o sulla facciata posta sul confine laterale di proprietà nel caso di edifici a schiera o abbinati.
2. La pendenza delle falde non può in nessun caso essere superiore al 55% ( pari ad un'inclinazione delle falde di circa 29°).
3. Le aperture in falda non possono avere superficie complessiva, in proiezione orizzontale, superiore a 1/12 della superficie della relativa falda.
4. Il volume degli abbaini di nuova formazione non può essere incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui alla LR n. 15/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 159 - Volumi tecnici**

1. Per volumi tecnici si intendono gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di condizionamento e refrigerazione, impianti autoclave.
2. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o della sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per motivate esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti è consentito, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congruenti con le caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

#### **Articolo 160 - Stalle e ricoveri per animali**

1. La costruzione di stalle per ricovero di bovini, equini od ovini, di porcilaie ed ogni altra struttura destinata all'allevamento di animali è consentita solo nelle zone individuate come agricole dallo strumento urbanistico comunale, sempreché l'impianto non abbia carattere industriale da valutare in relazione ai comuni parametri attinenti il rapporto tra produzione foraggera e fabbisogno alimentare, tra superfici aziendali disponibili e esigenze di spandimento delle deiezioni.
2. Nelle zone che il P.R.G. non individua come agricole sono ammesse, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti e dei limiti urbanistici, strutture per il ricovero di animali domestici e da cortile in numero limitato alle esigenze famigliari, di superficie idonea in relazione al numero degli animali e comunque non superiore a mq 8 e di altezza non superiore a m 2,50.
3. I ricoveri devono essere posizionati ad una distanza minima di m 10,00 dalle pareti finestrate.

### **SEZIONE VI - REQUISITI IMMOBILI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

#### **Articolo 161 - Norme generali**

1. Gli interventi edilizi su immobili adibiti a scopi produttivi devono attuare tutte le cautele idonee a consentire lo svolgimento dell'attività in modo compatibile con la vivibilità del contesto circostante, con particolare riguardo alla salvaguardia della salute, dell'incolumità e della quiete pubblica.

#### **Articolo 162 - Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito**

1. I progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta e manovra degli automezzi ed all'eventuale deposito di materiale a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature.
2. Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o di barriere verdi nonché gli accorgimenti necessari perché il deposito delle merci non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

#### **Articolo 163 - Terreni inedificati utilizzati per attività produttive o deposito**

1. L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo se si verificano tutte e tre le seguenti condizioni:
  - a) rispetto della destinazione prevista dal P.R.G.;
  - b) presenza di recinzione;
  - c) presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o disordine.
2. I proprietari debbono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche ed ambientali decorose.

## CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE URBANO

### SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

#### Articolo 164 - Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, devono determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. 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.
5. 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.
6. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
7. 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.
8. 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.
9. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### Articolo 165 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici 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 e previo parere vincolante della Commissione Edilizia, 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.

#### Articolo 166 - Arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
  3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
  4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 167 - Prospetti su spazi pubblici**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
5. 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 puntualmente riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
6. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
7. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a quanto prescritto dal presente Regolamento.
8. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

#### **Articolo 168 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Articolo 169 - Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto

- idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
  3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
  4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
  5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
  6. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari. La disciplina per l'uso di detti spazi e luoghi è riservata all'Amministrazione Comunale; la stessa può altresì disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.
  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 170 - Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. 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.
6. I colori da utilizzare nella tinteggiatura delle facciate e i colori dei materiali di rivestimento dovranno essere conformi a quanto stabilito nel Piano del colore, deliberato dal Consiglio Comunale con delibera N. 26 in data 25/07/2001.

#### **Articolo 171 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura**

1. Nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

#### **Articolo 172 - 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. A tale fine devono essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni previste dal Regolamento arboreo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 29/11/2000.
3. Le essenze da mettere a dimora devono essere scelte tenendo conto dell'ambiente circostante, dello spazio disponibile in relazione allo sviluppo prevedibile dell'esemplare e dei fattori climatici che possono influire sulla crescita o sulle condizioni vegetative.



4. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
5. 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.
6. 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.
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. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti unicamente nei casi ed alle condizioni indicate nel regolamento arboreo ovvero quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.
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.

## **SEZIONE II - MANUTENZIONE E ADEGUAMENTI DELLE COSTRUZIONI**

### **Articolo 173 - 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. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato:
  - a) i rivestimenti;
  - b) gli intonaci;
  - c) le tinteggiature delle facciate;
  - d) le gronde e i canali di gronda;
  - e) i fumaioli ed i camini; i porticati privati e/o di uso pubblico;
  - f) gli atri, le scale, i corridoi e i luoghi di uso comune;
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 parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. Qualora in particolare risulti che un edificio, o parte di esso, minacci rovina o comprometta il decoro urbano, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, all'uopo diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di igiene, di incolumità pubblica nonché di decoro urbano.
5. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
6. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

#### **Articolo 174 - Obbligo di manutenzione del verde e delle aree scoperte**

1. Le aree a verde, quelle libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbe infestanti.
2. Per la manutenzione del verde sono ammesse strutture per il ricovero degli attrezzi, di superficie non superiore a mq. 4,00 e di altezza -misurata alla quota di imposta della falda- non superiore a m. 2,50. Dette strutture devono essere compatibili con il decoro urbano ed i caratteri salienti dell'ambiente circostante; è comunque vietata la collocazione di strutture con l'impiego di materiali dissonanti, di risulta o di scarto.
3. Gli interventi di cui al precedente comma 2, nel limite massimo di un ricovero per ogni abitazione, possono essere realizzati anche in deroga alla verifica dei rapporti di edificazione stabiliti per ogni zona dalle N.T.A. del P.R.G.

#### **Articolo 175 - Decoro degli edifici**

1. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
2. E' vietato collocare sulla facciata elementi aggiuntivi o impianti tecnologici di qualsiasi genere. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico - ambientale, l'apposizione di insegne, targhe, pannelli di esercizio, tende solari, lapidi commemorative, secondo le indicazioni riportate nel presente regolamento.
3. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria.
4. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

#### **Articolo 176 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici**

1. Gli interventi relativi alle facciate degli edifici devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico - artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.
2. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli; l'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.
3. Gli interventi sulle facciate degli edifici, nonché di tinteggiatura e colorazione degli elementi costitutivi delle medesime devono essere di norma estesi all'intera facciata dell'edificio ed a tutti gli elementi costitutivi, prescindendo dalle divisioni di proprietà.

Inoltre detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento e il rifacimento delle facciate, devono ricomprendere di norma tutte le facciate dell'edificio e in ogni caso l'intera facciata visibile da spazio pubblico e/o di uso pubblico nonché tutti gli elementi costitutivi della medesima al fine di conseguire una idonea ricomposizione della facciata.

## CAPO IV - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

### SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

#### Articolo 177 - Requisiti di Aeroilluminazione dei locali

1. Per i requisiti di aeroilluminazione si rimanda espressamente a quanto previsto dal titolo III°, capitolo 4°, del Regolamento Locale di Igiene.

#### Articolo 178 - Requisiti di illuminazione dei locali

1. Per i requisiti di illuminazione si rimanda espressamente all'art. 3.4.10 del Regolamento Locale di Igiene.

#### Articolo 179 - Illuminazione notturna esterna

1. Gli accessi, le rampe esterne, tutti gli spazi comuni di circolazione interna e le pertinenze esterne agli alloggi devono essere adeguatamente illuminate anche nelle ore notturne in relazione alla loro funzione e in caso di loro utilizzazione.
2. Il flusso luminoso dei corpi illuminanti deve essere orientato verso il terreno adottando, ove necessario, corpi a diverse altezze per le zone carrabili e di quelle pedonali al fine di ridurre al minimo il riflesso sugli edifici. I corpi stessi devono altresì essere dotati di lampade ad alta efficienza ed a basso consumo.

#### Articolo 180 - 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.

### SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

#### Articolo 181 - 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;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba.
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione pari a mq 25 per la prima persona, con aumento di mq 10 per ogni successiva persona. La superficie minima deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui alla lettera b) del precedente comma 2, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.
5. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio i locali di abitazione non devono avere un volume inferiore a mc. 21, gli spazi definiti destinati a camera da letto non devono avere un volume inferiore a mc. 24 se destinati ad una persona e mc. 38 se destinati

- a due persone; la sala e il soggiorno non devono avere un volume inferiore a mc. 38. Il volume deve essere inteso come volume fisico reale.
6. Gli spazi accessori e di servizio, esclusi i bagni, i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 2 realizzati al piano seminterrato, nel sottotetto e sulla copertura piana dell'edificio non devono avere un volume inferiore a mc 21.
  7. Gli alloggi con tre o più camere da letto devono essere dotati di cucina indipendente e di almeno due servizi igienici, per il secondo dei quali è sufficiente una superficie netta utile di mq 3,00
  8. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
  9. 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.
  10. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
  11. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
  12. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
  13. 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.
  14. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina, o angolo cottura, il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.

#### **Articolo 182 - Bagni in uffici e negozi**

1. Nelle unità immobiliari destinate ad uffici o negozi, quando non regolamentati da specifiche norme e fatte salve le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche, la superficie netta utile dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq 3,00, comprensiva dell'antibagno.

#### **Articolo 183 - Altezze minime**

1. L'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio delimitato in maniera fissa cioè mediante opere murarie.
2. L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 194 non deve essere inferiore a m 2,70. In caso di soffitto inclinato (in tutto o in parte), ferma restando l'altezza media di m 2,70, l'altezza netta minima interna di tali spazi non deve essere inferiore a m 2,10.
3. L'altezza netta media interna degli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 194 non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere compresi i ripostigli. In caso di soffitto inclinato (in tutto o in parte), ferma restando l'altezza media di cui sopra, l'altezza netta minima interna di tali spazi non deve essere inferiore a m 1,80, ulteriormente riducibile a m 1,20 ove detti spazi siano ricavati nel sottotetto a condizione che non si faccia ricorso a delimitazioni dello spazio del sottotetto, eccetto che per l'eventuale bagno.
4. Gli spazi con altezze inferiori rispetto ai minimi sopra stabiliti devono essere chiusi con delimitazioni fisse.

#### **Articolo 184 - Cortili**

1. Si definisce cortile l'area libera scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o spazi pubblici destinata al passaggio delle persone e a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati o ad altre funzioni.
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. E' vietato realizzare nei cortili opere edilizie o manufatti (comprese le recinzioni) che possono pregiudicarne la funzione o interromperne l'unitarietà.
4. La pavimentazione dei cortili deve essere eseguita, preferibilmente, in pietra naturale; è ammessa pure la pavimentazione in pietra artificiale o mattonelle in cemento (piene o del tipo con parte erbosa) purché consone all'ambiente e al contesto urbano.
5. Sono vietate le pavimentazioni in conglomerato bituminoso (asfalto) o in conglomerato cementizio.

#### **Articolo 185 - Cavedii**

1. Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati destinata a dar luce ed aria ai locali di servizio, ad esclusione dei posti di cottura.
2. 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.
3. E' vietato realizzare nei cavedii opere edilizie o manufatti che possano pregiudicarne la funzione.
4. Nei cavedii, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedii, 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 186 - Patii**

1. Si definisce patio l'area scoperta interna al fabbricato sistemata a giardino, destinata a dar luce ed aria agli ambienti interni del fabbricato e che non comunica direttamente con l'esterno.
2. Le finestre ed in genere le aperture che danno sui patii sono utili per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei locali di abitazione.
3. La superficie netta del patio deve essere non inferiore a 1/4 della superficie delle pareti che lo delimitano, con il lato minimo non inferiore a m 6,00.

#### **Articolo 187 - Locali sottotetto**

1. Per sottotetto si intende lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio; si definisce abitabile il sottotetto destinato ed utilizzato ad alloggio autonomo o come spazio di abitazione dell'alloggio ubicato al livello sottostante; si definisce praticabile il sottotetto destinato ed utilizzato esclusivamente come spazio accessorio o di servizio dell'alloggio ubicato al livello sottostante.
2. Gli spazi di abitazione nonché quelli accessori o di servizio realizzati nel sottotetto devono avere i requisiti previsti in relazione alla loro destinazione ed utilizzazione nonché i requisiti di cui ai precedenti articoli. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio del sottotetto, detti requisiti devono essere verificati per ogni singolo spazio o locale e la parte o le parti del sottotetto che non possiedono i predetti requisiti devono essere delimitate in maniera fissa e rese inaccessibili.
3. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
4. Gli spazi accessori e di servizio dell'alloggio realizzati nel sottotetto devono essere collegati al livello sottostante e comunicare direttamente con gli spazi di abitazione; tale comunicazione non è richiesta ove nel sottotetto siano realizzate cantinette o cellette con accesso da spazi comuni o condominiali.
5. Ai sottotetti che non possiedono i requisiti di cui ai commi precedenti, viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra copertura e ultimo solaio abitabile. L'accesso agli stessi è consentito tramite botola o scala retrattile.

6. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla Legge Regionale 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Articolo 188 - Soppalchi**

1. Si definisce soppalco la superficie di calpestio ricavata suddividendo orizzontalmente un ambiente e che, avendo una superficie di calpestio inferiore a quella del pavimento dell'ambiente, non realizza un ambiente autonomo
2. Ai fini del presente regolamento i soppalchi non sono considerati quali piani distinti se la parte superiore è completamente aperta sulla parte inferiore.
3. Sia lo spazio soprastante il soppalco sia quello sottostante non potranno avere destinazione diversa dallo spazio principale in cui è realizzato il soppalco. Entrambi gli spazi devono disporre dei requisiti e delle caratteristiche previste dal Regolamento Locale di Igiene nonché da specifiche norme in relazione alla destinazione ed utilizzazione.

#### **Articolo 189 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **Articolo 190 - 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. Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 13,50 e massima di mq 20,00.
3. Le griglie di areazione dei corselli e/o spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m 3,00.
4. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, gas, telefono) né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.
5. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI**

#### **Articolo 191 - Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

#### **Articolo 192 - Dotazione minima di canne fumarie e di esalazione - ventilazione**

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, ad ufficio o a studio professionale, ad attività commerciale deve essere dotata di almeno:
  - a) una canna fumaria per l'evacuazione dei prodotti della combustione, a sviluppo rettilineo e sfociante in apposito comignolo, di dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di combustibile e alla potenza del generatore, secondo quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
  - b) una canna di esalazione per l'evacuazione dei vapori di cottura, a sviluppo rettilineo e sfociante in apposito comignolo, di dimensioni e caratteristiche idonee secondo quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
  - c) un'apertura permanente di ventilazione, posizionata e dimensionata secondo le norme vigenti in materia.
2. Le suddette canne e condotti devono essere realizzati con materiali idonei in relazione al tipo di utilizzazione, opportunamente collocati in relazione all'utilizzo e facilmente individuabili sia alla base che alla sommità.

#### **Articolo 193 - Canne di caduta**

1. E' vietata la realizzazione e l'utilizzazione di canne di caduta destinate alla raccolta di immondizie.
2. Le canne di caduta esistenti devono essere sigillate e, comunque, non possono in alcun modo essere utilizzate ai fini di cui sopra.

#### **Articolo 194 - Allacciamento alle reti tecnologiche**

1. Ogni edificio deve essere dotato di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi tecnologici quali energia elettrica, metano, telefono, teleriscaldamento, cablaggio, e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).
2. Tale manufatto è considerato come volume tecnico. Lo stesso deve essere realizzato in modo che si inserisca positivamente nel contesto architettonico dell'edificio ed in quello ambientale.