



## **COMUNE DI SOVERE**

PROVINCIA DI BERGAMO

Codice Fiscale 00347880163

Via Marconi, 6, 24060, Sovere (BG)

Telefono n.° 035 981107 - Fax n.° 035 981762

[info@comune.sovere.bg.it](mailto:info@comune.sovere.bg.it) - [www.comune.sovere.bg.it](http://www.comune.sovere.bg.it)

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 27/09/2011

Approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29/12/2011

Il Responsabile del  
Settore Tecnico – Gestione del Territorio  
Alessandro Arch. Dagai

Il Sindaco  
Arialdo Pezzetti

L'Assessore all'Urbanistica  
Giuseppe Profeta

---

*Gruppo di lavoro*

Arch. Alessandro Dagai

Geom. Laura Donadini

Dott. Luca Bassanesi

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### Articolo 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio.

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla legge regionale 12/2005, al D.P.R. 380/2001, alle altre leggi in materia edilizia e alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione e presentazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività e degli altri titoli edilizi legittimativi;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità o della sua attestazione;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia e del paesaggio;
- l) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale d'igiene;
- m) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

#### **SEZIONE I – Qualificazione degli interventi Edilizi e procedure edilizie operative**

##### **Articolo 2 – Procedure edilizie operative adottabili.**

Le procedure edilizie operative adottabili, per i diversi interventi edilizi, sono articolate come di seguito:

1. **Permesso di Costruire** per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;
2. **Denuncia d'inizio attività (DIA)** alternativa al Permesso di Costruire, fatta eccezione per i nuovi fabbricati in zona agricola, per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005 nonché 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, assoggettati unicamente al Permesso di Costruire;
3. **Comunicazione asseverata inizio attività (CIA)** per gli interventi di manutenzione straordinaria come 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) ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, (sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero

delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici) di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;

4. **Comunicazione d' eseguita attività (CEA)** per varianti ad interventi assentiti in forza di Permesso di Costruire o di denuncia d' inizio attività che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d' uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell' edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire ai sensi dell' art. 41 comma 2 L.R. n. 12/2005.

Ai fini dell' attività di vigilanza costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell' intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione d' ultimazione dei lavori;

5. **Comunicazione dell' inizio dei lavori** da parte dell' interessato al responsabile del servizio gestione del territorio per le attività di manutenzione ordinaria e per le attività d' edilizia libera di cui all' art. 6, comma 2 del D.P.R. n. in particolare:

- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, in ogni caso, entro un termine non superiore a novanta giorni.
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l' indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione d' intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi d' arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

### **Articolo 3 – Definizione degli interventi.**

#### **3.1 Attività edilizia Libera - Interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo.**

Ai sensi dell' art 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell' attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all' efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell' inizio dei lavori da parte dell' interessato al responsabile del servizio gestione del territorio:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria come 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, ivi compresa l' apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell' edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
2. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
3. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l' indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione d' intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.

4. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.
5. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
6. manomissioni e tagli di strade comunali per allacciamenti alle reti di sottoservizio inferiori ai 3 metri di lunghezza (previo produzione di ricevuta di versamento di importo definito tramite delibera di giunta a titolo di cauzione da versarsi alla tesoreria comunale a garanzia del perfetto ripristino del manto stradale da presentare contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori).

Limitatamente agli interventi di cui al punto 1) l'interessato, unitamente alla comunicazione d'inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

### **3.2 Opere di Manutenzione Ordinaria.**

S'intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti ed inoltre:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici sia interne sia esterne, anche con l'utilizzo di materiali diversi;
- b) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale della piccola e grossa orditura del tetto, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, ecc..) e mantenendo inalterate le quote e la tipologia del tetto esistente.
- c) riparazione e/o sostituzione, anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc..) di pluviali e grondaie.
- d) riparazione dei balconi e dei terrazzi, anche con posa di frontalini, rappezzi e parti pericolanti di facciate.
- e) riparazione e rifacimento, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cavedi, ecc., anche con l'utilizzo di materiali diversi.
- f) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte d'accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, dimensioni);
- g) applicazione d'antenne e parabole televisive ad uso privato, condizionatori, zanzariere, cancelletti e/o grate di sicurezza, tende solari, piccole tettoie con profondità massima di mt. 1,50 a protezione di finestre e portefinestre, la cui proiezione non sia su suolo pubblico,;
- h) sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- i) riparazioni delle recinzioni e sostituzione delle recinzioni in ferro con altre similari aventi le stesse caratteristiche;
- j) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno di terrazzi d'elementi ornamentali quali statue, vasche e fioriere;
- k) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei pavimenti e dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con doppio vetro;
- l) ogni altra opera di riparazione o sostituzione d'elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato, compresi fregi ed elementi decorativi di tipo corrente:

m) costruzione d'arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie e vani per alloggiamento contatori;

n) sostituzione di comignoli e canne fumarie;

o) posa di pergolati aperti e non coperti es. con grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc., a condizione che:

- distino almeno m.1,50 dai confini ovvero siano posti in aderenza al confine stesso, oppure, in alternativa, siano realizzate in aderenza a costruzioni esistenti, fermo restando il rispetto del D.M. n.1444/1968 e s.m.i.;

- abbiano altezza media esterna massima di m.2,50 e occupino una superficie non superiore a mq. 12,00;

- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale;

p) forni in muratura (barbecue) esterni con superficie massima di mq 1,00 a non meno di 1,50 ml dai confini.

q) realizzazione o posa di depositi attrezzi da giardino necessariamente in legno di pertinenza d'edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel centro abitato con misura massima di mq 5,00 di slp e con altezza media interna massima pari a 2,20 ml e con altezza esterna massima di 3,00 ml mantenendo distanza minima di 1,50 ml dai confini e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale.

r) piccole piscine gonfiabili non in muratura purché amovibili con superficie massima di 15,00 mq. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 18 novembre 1977 n.1918.

Per gli interventi manutenzione ordinaria di cui sopra l'interessato ha facoltà di presentare semplice comunicazione.

### **3.3 Opere di Manutenzione Straordinaria.**

S'intendendo per interventi di manutenzione straordinaria gli interventi, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, nonché:

a) le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

b) il rifacimento delle strutture del tetto con modifiche della forma esterna e delle quote (d'imposta e di colmo) senza creare aumento di superfici (su e/o snr);

c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi;

d) l'inserimento di vespai, di impermeabilizzazioni e di isolamenti termoacustici.

e) le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

f) le opere interne di modificazione dell'assetto distributivo, senza modificare la destinazione d'uso;

g) le opere che comportano modifica della posizione delle aperture verso l'esterno;

h) le opere per frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari;

i) le opere ad esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali:

- costruzione di pergolati e/o tettoie coperte, pensiline, tettucci di protezione delle aperture (superiori a mt. 1,50 di profondità);
- costruzioni di recinzioni;
- costruzione di abbaini e lucernari;

j) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

Sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria, quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti

delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari e modifiche di facciata; sono inoltre ammessi interventi di modifica della pendenza e dei caratteri dei materiali e delle coperture.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono portare, incrementi di superficie lorda di pavimento (S.l.p.), superficie utile (S.u.) e superficie non residenziale (S.n.r.) e non devono modificare la destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A.

### **3.4 Opere di Restauro e Risanamento Conservativo.**

S'intendono per interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio nonché:

a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo.

b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare.

c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locali caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

Nel restauro e risanamento edilizio non sono ammessi incrementi di S.l.p.. Gli interventi di restauro e risanamento edilizio sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A. .

### **3.5 Opere di Ristrutturazione Edilizia.**

S'intendono per interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia è soggetta a Permesso di Costruire o a D.I.A. ed alla corresponsione degli oneri concessori secondo quanto stabilito dalle deliberazioni assunte dall'Amministrazione Comunale.

### **3.6 Opere di Nuova Costruzione.**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e precisamente riguardano:

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

La nuova costruzione è soggetta Permesso di Costruire o a D.I.A. ed alla corresponsione dei contributi concessori secondo quanto stabilito dalle deliberazioni assunte dall'Amministrazione Comunale.

### **3.7 Interventi di demolizione.**

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

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della D.I.A. o del Permesso di Costruire relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette a Permesso di Costruire o a D.I.A..

Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della DIA per opere di demolizione è subordinato:

- all'impiego di procedere alla chiusura degli scarichi di fognatura che dovessero rimanere inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte di costruzione.

La Denuncia Di Inizio Attività ed il rilascio Permesso di Costruire alla demolizione per immobili e strutture edilizie esistenti nelle quali vi sia la presenza di materiali riconosciuti nocivi per la salute (quali amianto, componenti cancerogeni, coloranti all'anilina, ecc.), è subordinata alla presentazione, contestuale all'istanza, di una relazione tecnica contenente le seguenti informazioni:

- anno di costruzione e/o ristrutturazione dell'edificio.
- destinazione d'uso dell'edificio.
- descrizione delle parti dell'edificio oggetto di intervento demolitivo, con specificazione dei materiali costitutivi, degli impianti tecnologici esistenti.

- descrizione delle modalità di esecuzione degli interventi su parti e componenti contenenti materiali nocivi per la salute e delle precauzioni da adottarsi a tutela degli addetti, dell'inquinamento ambientale e dello smaltimento dei rifiuti di risulta.

Nel caso rinvenimenti di materiale contenente amianto o asbesto sarà doveroso effettuarne lo smaltimento previa notifica o piano di lavoro da presentare all'A.S.L. competente per territorio.

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire, di Denuncia Di Inizio Attività dovrà essere allegata prova delle assolvimento delle incombenze di cui sopra allegando la documentazione alla richiesta del permesso o alla denuncia stessa.

L'intervento di demolizione di immobili comunque soggetti a tutela è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

### **3.8 Mutamenti di destinazione d'uso.**

Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di conformità con le norme del Piano di Governo del Territorio. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni non ammesse nella zona ove è ubicato il fabbricato. Non sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggior peso insediativo per i fabbricati oggetti di convenzionamento in attuazione di un piano attuativo. In tal caso le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse previa modifica della convenzione con reperimento (o se consentita la monetizzazione) delle aree a standards rapportate al maggior peso insediativo dell'edificio rispetto alla precedente destinazione.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Per cambio di destinazione d'uso senza opere s'intende il mutamento di destinazione effettuato senza interventi edilizi (esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria) preordinati o funzionali al cambio d'uso stesso.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di Costruire o a Denuncia Di Inizio Attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo Permesso di Costruire o Denuncia Di Inizio Attività.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Resta fermo che sono a carico degli interessati tutti gli adempimenti connessi al cambio di destinazione d'uso di natura diversa da quell'urbanistico-edilizia (variazioni catastali, tributarie, ecc.).

Per quanto non specificatamente riportato si fa riferimento agli artt. 51, 52, 53 della L.R. n. 12/2005.

### **3.9 Volumi tecnici contenenti impianti tecnologici.**

Sono definiti volumi tecnici in via generale quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno e come tali non sono computabili ai fini del calcolo della volumetria di un immobile, mentre devono necessariamente essere computati i volumi utilizzabili o adattabili ad uso abitativo.

Non sono considerati invece volumi tecnici e sono quindi computabili ai fini della volumetria consentita- le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli «di sgombero», nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda, in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda.

La realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati.

La realizzazione di un porticato chiuso lateralmente su due lati va a costituire una nuova superficie utile, essendo il porticato destinato ad ospitare arredi fissi e, quindi, a consentire di svolgervi varie attività della vita quotidiana.

Sono assimilabili alla definizione di volumi tecnici gli impianti tecnologici quali:

- impianti di riscaldamento di qualsiasi natura o specie;
- impianti di trasporto e utilizzo acqua;
- impianti di sollevamento di persone e cose per mezzo di ascensori, montacarichi, ecc.;
- installazione serbatoi, bruciatori e caldaie, bomboloni del gas, scale di sicurezza, ecc.;
- impianti di climatizzazione di qualsiasi natura o specie;
- impianti per il trasporto e utilizzazione del gas a stato liquido o aeriforme;
- impianti di protezione antincendio;
- impianti di protezione da scariche atmosferiche, ecc..

Gli interventi in oggetto sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A..

### **3.10 Interventi relativi ad aree scoperte.**

Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo; i relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso dei materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti:

- alla formazione di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero non rientranti nella casistica di cui all'art. 27 comma 1 lettera e.7) della L.R. n. 12/2005;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- piscine all'aperto senza creazione di volumi.

Gli interventi relativi alle aree scoperte sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A..

### **3.11 Interventi diversi (es. arredo urbano, monumenti, segnaletica).**

Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione ed il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito.

Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

Sono definiti diversi gli interventi volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, orologi, meridiane e simili;
- b) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Gli interventi diversi sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

Qualora s'intenda installare l'impianto su suolo privato dovrà essere fornita dimostrazione dell'ottenimento o del possesso della disponibilità dell'area o del fabbricato interessato.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

### **3.12 Interventi per manufatti provvisori.**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, per far fronte ad esigenze contingenti ed eccezionali, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella qual è espressamente indicata la scadenza dell'autorizzazione stessa la cui validità non può superare 12 mesi, salvo comunque la possibilità di proroga (come specificato nei commi successivi).

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato è altresì tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente e le spese saranno poste a carico dell'inadempiente.

E' fatta salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo dell'autorizzazione una sola volta e per una durata massima di 8 mesi, almeno trenta giorni prima della scadenza della stessa.

Gli interventi in oggetto sono soggetti ad Autorizzazione Amministrativa.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche alle attività di somministrazione di cibi e bevande per la realizzazione di strutture di supporto dell'attività principale su aree private o su aree a tal fine messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Le attività di cui al presente comma sono soggette al pagamento di un contributo pari all'importo del contributo di costruzione per nuove costruzioni di attività commerciali.

Nel caso di realizzazione su aree private l'installazione è consentita alle seguenti condizioni:

-Assenso della proprietà dell'area su cui deve essere posata la struttura;

-Rispetto delle distanze dai confini previste dalla zona di PGT fatte salve convenzioni particolari con i confinanti;

-Presentazione di atto unilaterale d'obbligo corredato di idonea planimetria indicante gli spazi da utilizzare, nonché prevedere le garanzie per la rimozione delle strutture che potrà, in ogni caso, avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale;

- Nel caso di realizzazione su aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale l'installazione è consentita, previa stipula di apposita convenzione per la concessione dell'uso dell'area e per stabilire il periodo di occupazione. La convenzione dovrà inoltre essere corredata di idonea planimetria indicante gli spazi da utilizzare, degli elaborati rappresentativi dell'insediamento, nonché prevedere le garanzie per la rimozione delle strutture che potrà, in ogni caso, avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione per l'installazione delle suddette strutture dovrà contenere la durata dell'autorizzazione ed essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio (qualora l'area su cui viene richiesta l'installazione ricada in zona paesaggisticamente tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004).

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche alle edicole ed ai chioschi per la vendita di giornali e di fiori con i relativi depositi e servizi igienici nonché ai manufatti destinati alla vendita di latte crudo ed acqua.

Tali attrezzature sono consentite su tutte le aree di proprietà pubblica a tal fine messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, previa stipula di apposita convenzione per la concessione dell'uso dell'area per stabilire il periodo di occupazione nonché prevedere le garanzie anche economiche per

la rimozione delle strutture che potrà, in ogni caso, avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La collocazione delle attrezzature deve garantire le aree di visibilità: nelle intersezioni stradali, in corrispondenza degli svincoli e nelle curve, secondo quanto stabilito dal codice della strada.

### **3.13 Interventi urgenti.**

Al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti interventi urgenti senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Comune e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, D.I.A. o richiesta di Permesso di Costruire in relazione alla natura dell'intervento.

### **3.14 Recupero dei sottotetti esistenti.**

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assenti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di Denunce Di Inizio Attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto.

Il recupero volumetrico può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori.

Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della S.l.p. complessiva, realizzati sulla base di Permessi Di Costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Gli spazi del sottotetto possono essere collegati direttamente con le sottostanti abitazioni, oltre che nel caso in cui presentino i requisiti dell'abitabilità e siano destinati a spazi abitativi (art. 3.4.3. lettera a) e art. 3.4.7. commi 2-3 R.L.I.), anche nel caso in cui abbiano i seguenti requisiti:

- rapporto di aeroilluminazione naturale pari ad 1/12, ottenibile anche mediante aperture in falda;
- finiture di tipo civile (pavimenti, intonaci, impianti);
- isolamento termico rispondente alle norme in vigore.

Diversamente ai sottotetti che non hanno i requisiti di cui al comma precedente, è riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra solaio di copertura ultimo piano abitabile e struttura di copertura dell'edificio.

Per tutti i tipi di intervento (es. costruzioni di nuove abitazioni o sopraelevazioni ecc.) nella parte interessante i sottotetti dichiarati nell'elaborazione progettuale non abitabili, (quindi, in virtù di ciò, da considerare intercapedini) viene altresì prescritto che essi non possano avere un rapporto aereoilluminante superiore a 1/30 rispetto alla superficie a cui si riferiscono.

L'accesso agli stessi è consentito unicamente tramite scala retrattile attraverso botola di superficie non superiore a 0,81 mq.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia; se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti comunque all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla Commissione Per Il Paesaggio Comunale.

La Denuncia Di Inizio Attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al precedente comma.

Gli interventi volti al recupero dei sottotetti esistenti devono essere progettati in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della L.R. 51/1975, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico.

L'altezza media ponderale, per ogni locale di abitazione, deve essere calcolata dalla quota del pavimento finito alla quota del soffitto che potrà essere realizzato anche con controsoffitto di tipo strutturale.

Gli interventi in oggetto sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A..

### **3.15 Interventi non ultimati.**

Ove l'opera oggetto di Permesso di Costruire o D.I.A non risulti agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, a seconda delle proprie caratteristiche in uno degli articoli precedentemente richiamati.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già definite al rustico, il successivo completamento è considerato come intervento di manutenzione straordinaria.

## **SEZIONE II – Soggetti Legittimati**

### **Articolo 4 Permesso di Costruire, D.I.A. e Autorizzazioni paesaggistiche.**

Sono legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia Di Inizio Attività ecc.) nonché gli atti relativi a procedimenti connessi o a subprocedimenti (Autorizzazione Paesaggistica), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i bene comuni;

- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, per quanto l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all' art. 986 del Codice Civile;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982 n. 203 e s.m.i.;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento di fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che abbia ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
- s) il promissario acquirente, ossia colui che ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita, purché debitamente autorizzato dal proprietario;
- t) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- u) coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi edilizi ed ambientali, oppure a presentare denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi nonché a presentare in luogo del titolo abilitativo in loro possesso possono allegare all'istanza autocertificazione, munita di documento di identità, ai sensi del D.lgs. n. 445/2000 specificando gli estremi dell'atto stesso.

### **Articolo 5 Piani Attuativi.**

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta deve essere presentata ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni dalla presentazione al Comune del piano stesso, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Nei piani attuativi sono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano del Piano di Governo del Territorio, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

La proposta di Piano Attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell' art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i., dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'immobile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

### **Articolo 6 Agibilità.**

Sono legittimati a richiedere il certificato di Agibilità o a presentare dichiarazione di agibilità, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia Di Inizio Attività o i loro successori o aventi causa.

## **SEZIONE III – Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alle istanze.**

### **Articolo 7 Comunicazioni di opere edilizie**

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a Denuncia Di Inizio Attività né a Permesso di Costruire ma a semplice comunicazione al responsabile dell'ufficio gestione del territorio indicando le opere che s'intendono realizzare ed identificando l'immobile oggetto dei lavori.

La comunicazione deve essere redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, reperibile presso l'Ufficio Tecnico o sul sito internet del Comune.

L'esecuzione delle opere è compiuta sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la loro classificazione, ai sensi del precedente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

L'Amministrazione Comunale può svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme vigenti in materia urbanistica, edilizia, di igiene e di tutela dei beni storici e monumentali.

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela architettonica e/o ambientale, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente oppure compilare l'apposita sezione contenuta nel modulo predisposto dall'ufficio tecnico, qualora sussistano le condizioni, contenente la dichiarazione che l'intervento non altererà lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici comportando di fatto la non necessità dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 co.1 lett.a) del D.Lgs. 42/2004.

Le comunicazioni di tale tipologia possono essere inoltrate telematicamente mediante inserimento diretto delle stesse da parte di chi intende effettuare i lavori nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

Le comunicazioni inviate telematicamente andranno accompagnate dalla procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

## **Articolo 8 – Comunicazioni di attività di edilizia libera.**

Per le opere di attività di edilizia libera di cui al comma 2 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 l'interessato agli interventi, allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

I documenti da trasmettere a supporto della comunicazione dovranno essere quelli indicati agli articoli. 9 e 10 in quanto compatibili.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Tali comunicazioni devono necessariamente essere inoltrate telematicamente mediante inserimento diretto delle stesse da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

Le comunicazioni stesse andranno accompagnate dalla procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

## **Articolo 9 Denuncia Di Inizio Attività (D.I.A.).**

La Denuncia Di Inizio Attività deve necessariamente essere redatta, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune e presentata, in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La Denuncia Di Inizio Attività dovrà essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale, nella quale vanno descritte le opere edilizie che s'intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- 1) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- 2) numero del codice fiscale del richiedente;
- 3) generalità del progettista e del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

- 4) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione : della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- 5) di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- 6) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- 7) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori , l'indicazione dell'organico medio e il documento unico di regolarità contributiva;
- 8) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento
- 9) dichiarazione di proprietà, fotocopia codice fiscale, estratto mappa e di P.G.T. con l'indicazione del lotto;
- 10) relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- 11) planimetria generale in scala adeguata, tesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale con relativi conteggi planivolumetrici ed indicazione delle distanze tra edifici fronteggianti;
- 12) rilievo dello stato di fatto della costruzione, comprendente planimetrie con destinazioni d'uso, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- 13) relazione circa le modalità tecniche di demolizione;
- 14) documentazione fotografica a colori;
- 15) progetto (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservativi o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- 16) planimetria in scala appropriata con un minimo in scala 1: 200 della fognatura e dello scarico delle acque pluviali, in relazione alla fognatura pubblica corredata da relazione descrittiva da parte dei progettisti ove siano indicate le tipologie delle reti di smaltimento, i diametri, i materiali, i recapiti finali, le eventuali stazioni di pompaggio e gli eventuali trattamenti dei reflui;
- 17) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare;
- 18) relazione ed elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche;
- 19) valutazioni sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta, sulla base delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8/11/2002 - n°7/11045, con documentazione fotografica del sito oggetto di intervento e dell'intorno a 360°;
- 20) modello ISTAT in caso di nuove costruzioni od ampliamenti;
- 21) documentazione per inquinamento acustico in conformità alle disposizioni del presente regolamento, contenute nel N.T.A. del piano acustico comunale e del P.G.T.;
- 22) documentazione per zone geologiche.
- 23) visto del Comando Provinciale dei vigili del fuoco (Decreto del Presidente della Repubblica 577/82, Decreto ministeriale 16/2/82, D.p.r. 689/59 e successive modificazioni) o dichiarazione di intervento non soggetto a visto preventivo V.F.;
- 24) documentazione di cui al D.M. n°37/2008 (disposizioni in materia di installazione impianti);
- 25) relazione tecnica di cui alla L. n° 10/91, art. 28 redatta sulla base della procedura di calcolo definita dall'allegato E della Del. G.R. 5018/2007 e s.m.i.;
- 26) determinazione contributo di costruzione con dichiarazione delle modalità di pagamento sulla base dei criteri definiti nella delibera vigente sulla rateizzazione degli oneri concessori ed eventuale fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia del debito;
- 27) Scheda di cui al D. Lgs. n°152/2006 art. 186, come modificato dal D.lgs. n°4/2008, relativa a "terre e rocce di scavo";
- 28) In occasione di modifiche di destinazione d'uso e di operazioni di riconversione o riqualificazione di aree deve essere presentata una caratterizzazione preventiva del sito mediante la

stesura di un Piano di Indagine Ambientale da sottoporre al parere preventivo di ARPA e da eseguire in contraddittorio con la stessa tutto ciò al fine di valutare la salubrità dei suoli prima dell'ottenimento degli atti abilitativi per l'esecuzione delle opere edilizie;

29) Denuncia superamento in deroga dei limiti di immissione e/o emissione dei rumori per attività temporanee;

30) Ricevute dei pagamento diritti di segreteria e degli eventuali oneri concessori.

31) Procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

32) Copie dei bollettini attestanti il pagamento dell'imposta comunale/municipale sugli immobili (ICI e IMU) degli ultimi 3 anni.

La stessa modulistica (in quanto compatibile) andrà presentata anche qualora ricorrano le condizioni di cui all'art.37 del D.p.r. 380/2001 in merito alla presentazione della D.I.A. in accertamento di conformità urbanistica; ad integrazione di quest'ultima (oltre alla ordinaria documentazione) andranno inoltre prodotti:

1) conteggi planivolumetrici nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda;

2) dichiarazione del tecnico incaricato in cui si attesti che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

3) dichiarazione attestante l'epoca dell'abuso;

4) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare;

### **Articolo 10 Permesso di Costruire.**

La richiesta di Permesso di Costruire deve necessariamente essere redatta, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune e presentata, in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La richiesta di Permesso di Costruire deve essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

1) dichiarazione di proprietà;

2) fotocopia codice fiscale;

3) estratto mappa e di P.G.T. con l'indicazione del lotto;

4) relazione tecnica descrittiva dell'intervento;

5) autocertificazione del progettista relativa al rispetto delle norme igienico-sanitarie o versamento diritti sanitari per esame progetto;

6) dichiarazione del progettista che attesti che lo stato di fatto degli immobili rappresentato corrisponde a quanto indicato negli atti abilitativi inerenti la realizzazione dell'immobile stesso;

7) relazione tecnica descrittiva dell'intervento;

8) planimetria generale in scala adeguata, tesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale con relativi conteggi planivolumetrici ed indicazione delle distanze tra edifici fronteggianti;

- 9) rilievo dello stato di fatto della costruzione, comprendente planimetrie con destinazioni d'uso, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- 10) relazione circa le modalità tecniche di demolizione;
- 11) documentazione fotografica a colori;
- 12) progetto (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservativi o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- 13) planimetria in scala appropriata con un minimo in scala 1:200 della fognatura e dello scarico delle acque pluviali, in relazione alla fognatura pubblica corredata da relazione descrittiva da parte dei progettisti ove siano indicate le tipologie delle reti di smaltimento, i diametri, i materiali, i recapiti finali, le eventuali stazioni di pompaggio e gli eventuali trattamenti dei reflui;
- 14) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare;
- 15) relazione ed elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche;
- 16) valutazioni sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta, sulla base delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8/11/2002 - n°7/11045, con documentazione fotografica del sito oggetto di intervento e dell'intorno a 360°;
- 17) modello ISTAT in caso di nuove costruzioni od ampliamenti;
- 18) documentazione per inquinamento acustico in conformità alle disposizioni del presente regolamento, contenute nel N.T.A. del piano acustico comunale e del P.G.T.;
- 19) documentazione per zone geologiche.
- 20) visto del Comando Provinciale dei vigili del fuoco (Decreto del Presidente della Repubblica 577/82, Decreto ministeriale 16/2/82, D.p.r. 689/59 e successive modificazioni) o dichiarazione di intervento non soggetto a visto preventivo V.F.;
- 21) documentazione di cui al D.M. n°37/2008 (disposizioni in materia di installazione impianti);
- 22) relazione tecnica di cui alla L. n° 10/91, art. 28 redatta sulla base della procedura di calcolo definita dall'allegato E della Del. G.R. 5018/2007 e s.m.i.;
- 23) determinazione contributo di costruzione con dichiarazione delle modalità di pagamento sulla base dei criteri definiti nella delibera vigente sulla rateizzazione degli oneri concessori ed eventuale fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia del debito;
- 24) Scheda di cui al D. Lgs. n°152/2006 art. 186, come modificato dal D.lgs. n°4/2008, relativa a "terre e rocce di scavo";
- 25) In occasione di modifiche di destinazione d'uso e di operazioni di riconversione o riqualificazione di aree deve essere presentata una caratterizzazione preventiva del sito mediante la stesura di un Piano di Indagine Ambientale da sottoporre al parere preventivo di ARPA e da eseguire in contraddittorio con la stessa tutto ciò al fine di valutare la salubrità dei suoli prima dell'ottenimento degli atti abilitativi per l'esecuzione delle opere edilizie;
- 26) Denuncia superamento in deroga dei limiti di immissione e/o emissione dei rumori per attività temporanee;
- 27) Procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firmadigitale del professionista sui documenti stessi).
- 28) Copie dei bollettini attestanti il pagamento dell'imposta comunale/municipale sugli immobili (ICI e IMU) degli ultimi 3 anni.

La stessa modulistica (in quanto compatibile) andrà presentata anche qualora ricorrano le condizioni di cui all'art.36 del D.p.r. 380/2001 in merito alla presentazione della richiesta di **Permesso di**

**Costruire in accertamento di conformità urbanistica;** ad integrazione di quest'ultima (oltre alla ordinaria documentazione) andranno inoltre prodotti:

- 1) conteggi planivolumetrici da cui emergano l'effettiva portata dei volumi e delle superfici realizzate nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda;
- 2) dichiarazione del tecnico incaricato in cui si attesti che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- 3) dichiarazione attestante l'epoca dell'abuso;
- 4) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare.

### **Articolo 11 Domanda di voltura.**

Nell'ipotesi di trasferimento del Permesso di Costruire i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta al protocollo comunale indirizzandola al responsabile dell'ufficio gestione del territorio la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.

### **Articolo 12 Autorizzazione Paesaggistica.**

La richiesta di autorizzazione paesaggistica nonché l'istanza di certificato di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 devono essere redatte su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune e presentata necessariamente in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello Unico Edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La richiesta di Permesso di Costruire deve essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati in conformità alla D.G.R. n. VIII/2121 del 15/03/2006 nonché contenere l'indicazione se l'intervento rientri nella procedura ordinaria di cui agli art. 146 e ss del D.lgs. 42/2004 o nella procedura semplificata di cui al regolamento approvato con D.P.R. 9 luglio 2010, n.139 a norma dell'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. ed inoltre in caso di richiesta di accertamento di conformità paesaggistica ai sensi dell'art.167 co. 5 del D.lgs. 42/2004:

- 1) conteggi planivolumetrici da cui emergano l'effettiva portata dei volumi e delle superfici realizzate nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda;
- 2) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare
- 3) In caso di interventi abusivi non comportanti incrementi di superfici e volumi (es. realizzazione di muri, recinzioni, pose condotte forzate ecc. )computo metrico dell'intervento realizzato e perizia di stima redatta da tecnico abilitato del valore venale dell'opera realizzata ai fini della determinazione della sanzione di cui 167 co. 5 del D.lgs. 42/2004 e all'art 83 della L.R. 12/2005.

La richieste andranno accompagnate dalla procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del

dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

### **Articolo 13 Domanda autorizzazione per la trasformazione d'uso del suolo nei terreni soggetti a svincolo idrogeologico e/o trasformazione del Bosco.**

Per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o trasformazione del Bosco si dovrà procedere secondo quanto stabilito dal R.D. 30/12/1923 n. 3267, dalla L.R. 28/10/2004 n.27 e s.m.i.. e della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31.

La domanda va depositata in duplice copia solo su formato cartaceo al protocollo comunale se il rilascio del connesso titolo autorizzativo è di competenza dell'ente competente sovracomunale (Comunità Montana) mentre qualora il rilascio del titolo abilitativo stesso si affida in sub-delega ai Comuni perché l'intervento da realizzare rientra tra quelli indicati all'art. 44 co. 3 della L.R. 31/2008 si dovrà provvedere a depositare richiesta di svincolo idrogeologico necessariamente in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La richiesta di svincolo idrogeologico e/o trasformazione del Bosco (presentata in formato cartaceo) deve essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale.

La richiesta compilata in forma digitale, oltre alla documentazione prescritta dalla legge dovrà contenere procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

### **Articolo 14 Piani attuativi.**

La documentazione a corredo dei piani attuativi (es. P.L., P.I.I., P.R. ecc.) è indicata nella delibera di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. del 27 agosto 1997 e successive integrazioni.

La richiesta di Permesso di Costruire relativa a tali piani andrà depositata in duplice copia su formato cartaceo all'ufficio tecnico comunale solo dopo aver provveduto a caricare digitalmente l'istanza in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello Unico Edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La richiesta di Permesso di Costruire relativa a tali piani compilata in forma digitale deve essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale e contenere, oltre alla documentazione prescritta dalla legge dovrà contenere procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte dell' attuatore/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

## Articolo 15 Agibilità.

La richiesta di agibilità deve essere redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune e presentata necessariamente in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello Unico Edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La richiesta di agibilità deve essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale.

Nella richiesta di agibilità redatta dal progettista, andranno inseriti i seguenti documenti:

1) Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che, sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, certifica:

- la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato;
- l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/01.

2) certificato di collaudo statico munito di attestazione di avvenuto deposito presso gli Uffici preposti ai sensi dell'art 67 del D.P.R. 380/01;

3) copia della denuncia per l'iscrizione dell'immobile al catasto, con le planimetrie ad essa allegata e con l'attestazione di presentazione all'Ufficio Catastale;

4) certificato di Prevenzione Incendi o in sostituzione, se non ancora in possesso, copia della richiesta inoltrata al Comando V.F., corredata della prova di avvenuta presentazione, con la quale si richiede il sopralluogo di controllo per il rilascio del C.P.I. ovvero copia della dichiarazione di edificio non soggetto al visto preventivo dei Vigili del Fuoco in base al D.P.R. 577/82 e 689/59 e al D.M. del 16/02/82;

5) dichiarazione di conformità degli impianti di cui al D.M. n°37/2008 art.1 comma 2 lettera:

- a) elettrici, scariche atmosferiche, ecc.;
- b) radio televisivo, impianti elettronici in genere;
- c) riscaldamento, climatizzazione, ecc.;
- d) idrosanitario;
- e) gas;
- f) ascensore;
- g) antincendio;

La dichiarazione di conformità deve essere redatta ai sensi dell'art. 7 del D.M. n°37/2008, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e deve essere corredata dalla relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché dalla dimostrazione di possesso dei requisiti tecnico professionali dell'impresa;

6) dichiarazione redatta da tecnico abilitato resa sotto forma di perizia giurata con la quale si attesta che le opere sono state realizzate nel rispetto della legge per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e negli edifici privati aperti al pubblico (art. 82 D.P.R. N°380/2001);

7) Dichiarazione di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 192/05 del 19/08/2005 (asseverazione del D.L. di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione di cui alla L. n. 10/1991 ed attestato di qualificazione energetica dell'edificio);

8) Dichiarazione asseverata del D.L. di conformità delle opere realizzate rispetto alle norme presenti in questo regolamento in materia di consumo energetico;

9) Procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del

dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

### **Articolo 16 Autorizzazioni Amministrative.**

La richiesta di autorizzazione amministrative (mezzi pubblicitari, posa monumenti cimiteriali, tagli e manomissione strade comunali se superiori a 3mt di lunghezza ecc.), devono essere redatte su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune da inoltrare necessariamente in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello Unico Edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune salvo per le richieste di posa di monumenti cimiteriali per cui valgono le ordinarie procedure di inoltro della richiesta al protocollo comunale.

La richiesta di autorizzazione amministrativa deve essere vidimata solamente dal progettista attraverso firma digitale.

Gli interventi di manomissione del suolo pubblico per la posa di sottoservizi e reti impiantistiche in generale devono coordinarsi necessariamente anche con le prescrizioni sancite all'interno degli "Indirizzi per l'uso e la manomissione del suolo" approvato con decreto del Direttore Generale del 19/07/2011 n° 6630 - D.G. Ambiente, energia e Reti della Regione Lombardia pubblicato nella serie ordinaria del B.U.R.L. del 25/07/2011.

Nell'effettuazione di lavori di posa di reti infrastrutturali, di sottoservizio o tecnologiche l'amministrazione favorisce quelle realizzate con tecniche di posa a basso impatto ambientale (c.d. Trenchless Technology: es. minitrincea ecc.) rispetto alle opere tradizionali di "scavo a cielo aperto".

A tal proposito ai sensi della L. n°69 del 18/06/2009 e dell'art. 2 del D.L. 25/06/2008, n.112 convertito con L. 06/08/2008, n.133, qualora si opti per l'utilizzo di tali tecnologie di installazione a basso impatto ambientale è possibile derogare al limite di profondità di scavo stabilito dal codice della Strada (il quale prescrive una profondità minima dall'estradosso in carreggiata pari ad un metro); l'utilizzo di tali tecnologie consente inoltre il versamento della cauzione dovuto per tali interventi in maniera ridotta del 50% rispetto all'utilizzo delle tradizionali modalità di scavo.

Le richieste dovranno contenere:

#### **16.1 Per insegne pubblicitarie (cartello, insegna, impianto):**

- a) l'indicazione delle generalità, della residenza, del codice fiscale del richiedente se persona fisica, della ragione sociale, sede legale, codice fiscale della ditta o persona giuridica nonché le generalità e l'indirizzo del rappresentante legale;
- b) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione esatta del luogo ove si intende installare il mezzo pubblicitario da cui possa ricavarsi la superficie di quanto installato su suolo o soprassuolo pubblico;
- c) la descrizione tecnica mezzo pubblicitario con l'indicazione se trattasi di mezzo luminoso o illuminato, un bozzetto a colori del mezzo pubblicitario;
- d) progetto dell'opera in scala 1:100 (piante, alzati, sezioni) con eventuale dettagli e materiali da impiegare;
- e) la documentazione fotografica che chiarisca il punto preciso di installazione in relazione all'ambiente circostante (misura min. cm.10 x cm.15) comprendente anche le adiacenze urbane;
- f) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;
- g) nulla-osta degli enti gestori di strade non comunali o delle competenti Autorità per immobili soggetti a tutela architettonica e ambientale;
- h) in caso di impianto luminoso (*si definisce impianto luminoso qualsiasi impianto che può provocare inquinamento luminoso ai sensi della L.R. n. 17/2000; pertanto sono considerati impianti luminosi tutti gli impianti di illuminazione esterna anche a scopo pubblicitario*),

dichiarazione della ditta installatrice di conformità dell'impianto stesso alla L.R. n. 17 del 27/03/2000 "misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e dichiarazione di conformità al D.M. n°37/2008 (disposizioni in materia di installazione impianti).

i) planimetria in scala adeguata dell'ubicazione del mezzo pubblicitario dove devono essere indicate le distanze dello stesso da cartelli pubblicitari e cartelli segnaletici esistenti;

l) autocertificazione (redatta ai sensi della D.P.R. 445 del 28/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni) con la quale il richiedente attesta che il mezzo pubblicitario che si intende collocare sarà posto in opera in modo da garantire la stabilità e la conformità alle norme vigenti a tutela della circolazione dei veicoli e delle persone;

m) atto di assenso all'installazione del mezzo pubblicitario del proprietario/i dell'area o dello stabile;

n) nel caso in cui l'installazione del mezzo pubblicitario avvenga su suolo pubblico, deve essere specificata la superficie di occupazione del suolo pubblico ai fini della determinazione della relativa tassa di occupazione;

o) attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e/o spese di istruttoria nella misura prevista da ciascun ente (Comune, Provincia, ANAS, ecc.), per il rilascio del nulla osta di competenza;

p) Procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

Ogni variazione del messaggio pubblicitario, che non comporta modifiche al mezzo pubblicitario riguardanti l'ubicazione, e/o le dimensioni, e/o le caratteristiche costruttive, e/o la tipologia e/o la superficie pubblicitaria, non è soggetta ad alcun provvedimento autorizzativo, salvo la comunicazione scritta delle modifiche ed eventuale regolarizzazione dei tributi sulla pubblicità.

Qualora invece sia variato anche uno solo dei citati parametri, la variazione deve essere autorizzata così come previsto dal precedente disposto.

Ulteriori prescrizioni di disciplina operativa inerenti tali interventi sono rinvenibili nell'art. 93 del presente regolamento.

### **16.2 Per posa monumento cimiteriale:**

a) l'indicazione delle generalità, della residenza, del codice fiscale del richiedente se persona fisica, della ragione sociale, sede legale, codice fiscale della ditta o persona giuridica nonché le generalità e l'indirizzo del rappresentante legale;

b) planimetria del campo cimiteriale con individuazione esatta del luogo ove si intende installare il monumento o la lapide;

c) progetto dell'opera in scala 1:100 (piante, alzati, sezioni) con eventuale dettagli e materiali da impiegare.

### **16.3 Per opere di scavo o manomissione strade pubbliche ( superiori a 3 mt di lunghezza):**

a) l'indicazione delle generalità, della residenza, del codice fiscale del richiedente se persona fisica, della ragione sociale, sede legale, codice fiscale della ditta o persona giuridica nonché le generalità e l'indirizzo del rappresentante legale;

b) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione esatta della strada ove si intende effettuare l'intervento da cui possa ricavarsi la lunghezza e la profondità dello scavo;

c) in caso di manomissioni o scavi su strade di proprietà della Provincia, nulla-osta rilasciato dalla provincia di Bergamo.

d) qualora sussistano le condizioni che in caso di lavori interessanti tratti stradali su cui insistono vincoli ambientali di cui all'art.142 del D.lgs. 42/2004 dichiarazione che l'intervento non altererà lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore del paesaggio comportando di fatto la non necessarietà dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 co.1 lett.a) del D.Lgs. 42/2004.

e) Procura ai sensi dell'art. 1392 del c.c. redatta su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune conferente l'autorizzazione da parte del/i committente/i alla presentazione dei documenti costituenti la pratica in formato digitale da parte del professionista con allegata copia della carta d'identità del dichiarante (la dichiarazione costituirà autorizzazione all'inoltro dei documenti e degli elaborati progettuali in formato digitale con la sola firma digitale del professionista sui documenti stessi).

f) Ogni altra documentazione utile all'esatta descrizione dell'intervento nonché all'individuazione dello stesso come prescritto all'interno degli "Indirizzi per l'uso e la manomissione del suolo" approvato con decreto del Direttore Generale del 19/07/2011 n° 6630 - D.G. Ambiente, energia e Reti della Regione Lombardia pubblicato nella serie ordinaria del B.U.R.L. del 25/07/2011.

#### **16.4 Per opere di scavo o manomissione strade pubbliche ( inferiori a 3 mt di lunghezza).**

In caso di operazioni di scavo su strada comunale **inferiori ai 3 metri di lunghezza** il richiedente dovrà provvedere ad inoltrare comunicazione di effettuazione di lavori in formato cartaceo (modello scaricabile dal sito internet ufficiale del Comune) da presentare al protocollo ed indirizzata al responsabile dell'ufficio gestione del territorio con allegato il versamento a titolo di cauzione alla tesoreria comunale del Comune di Sovere di un importo stabilito tramite deliberazione di Giunta Comunale che verrà restituito a richiesta una volta riscontrato il regolare ripristino del tappeto bituminoso alterato con le operazioni oggetto di comunicazione (La restituzione del deposito cauzionale in ogni caso non potrà avvenire prima di 6 mesi dall'effettuazione dei lavori).

Alla comunicazione andrà inoltre necessariamente accompagnata ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria.

La comunicazione è da intendersi legittimativa dell'intervento subordinatamente al fatto che:

- a) la sagoma stradale non venga in alcun punto deformata o alterata;
- b) tanto in corso dei lavori, quanto dopo l'ultimazione dei medesimi, le opere non abbiano mai a compromettere la continuità e la sicurezza del transito;
- c) non siano in alcun modo pregiudicati i diritti di terzi e che tutti gli eventuali danni derivanti dalle opere concesse vengano di volta in volta riparati e siano a carico dei realizzatori.
- d) dovranno essere adottate le segnalazioni prescritte dal D.L. 30-04-1992 n°285, nonché dal D.P.R. 16-12-1992 n°495 nonché presenti all'interno degli "Indirizzi per l'uso e la manomissione del suolo" approvato con decreto del Direttore Generale del 19/07/2011 n° 6630 - D.G. Ambiente, energia e Reti della Regione Lombardia pubblicato nella serie ordinaria del B.U.R.L. del 25/07/2011 e successive modificazioni;
- e) dovranno essere adottate inoltre le previdenze atte ad impedire che si verifichino incidenti in corrispondenza dei lavori (il concessionario in tali casi rimarrà unico e pieno responsabile di ogni sinistro o danno che possa derivare a persone o cose in dipendenza di quanto autorizzato con la comunicazione).
- f) lo scavo dovrà essere segnalato in modo opportuno, collocando in numero sufficiente ed in conformità alle disposizioni vigenti cartelli, barriere, ripari, cavalletti, fanali a luce rossa, segnali rifrangenti, verniciature e strisce oblique ecc..
- g) la tubazione dovrà essere collocata in modo da assicurare sopra l'estradosso un franco di ml 1,00, (salvo in caso di utilizzo di tecnologie a basso impatto ambientale così come disposto nell'art. 16) il percorso interrato dovrà essere segnalato, in modo da rendere evidente la sua presenza in caso di ulteriori scavi, con l'ausilio di nastri monitori posati nel terreno a non meno di 20 cm al di sopra della tubazione.
- h) il manto bituminoso esistente dovrà essere tagliato o fresato con adeguati mezzi, in nessun caso demolito od asportato meccanicamente; lo scavo dovrà avere una profondità minima di cm 100 dal

piano strada (salvo in caso di utilizzo di tecnologie a basso impatto ambientale così come disposto nell'art. 16), sezione trapezoidale, con inclinazioni di scavo adeguate alla profondità d'intervento.

i) il ripristino della sede stradale dovrà avvenire attraverso il riempimento dello scavo con ghiaia mista a sabbia di cava, costipata meccanicamente a strati di 30 cm di spessore (eventuali impianti tecnologici dovranno essere contornati con sabbia fine); la pavimentazione dovrà essere realizzata entro e non oltre il giorno di abbandono del cantiere con cm 10 (compressi) di conglomerato bituminoso costituito da bitume e mista di ghiaia (tout-venant bitumato), il cui profilo ad opera conclusa dovrà essere perfettamente adeguato all'intorno; il tappetino d'usura dovrà essere riquadrato con forme geometriche elementari e realizzato esclusivamente in periodo primaverile/estivo (salvo diverso accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale), con uno spessore di cm 3 (compressi) su tutta la corsia interessata dall'intervento ed avere una larghezza minima di ml 1,50, previo fresatura di tutta la superficie interessata; nel caso lo scavo interessi marciapiedi o parti similari dovranno essere riposti in essere le finiture precedentemente esistenti (autobloccanti, porfido o affini); la segnaletica sia orizzontale che verticale, ove presente, dovrà essere prontamente ripristinata.

l) il ripristino dei luoghi dovrà essere effettuato a cura e spese del richiedente entro 30 giorni dalla fine dei lavori; trascorso infruttuosamente il suddetto periodo i lavori verranno effettuati dal Comune addebitando i costi al richiedente ed, inoltre, la cauzione versata sarà escussa direttamente dal Comune.

Prescrizioni diverse rispetto a quelle suesposte potranno essere motivatamente adottate in caso di utilizzo di tecnologie a basso impatto ambientale così come disposto nell'art. 16; in tali casi il versamento del deposito cauzionale è da corrispondere in maniera ridotta del 50% rispetto a quanto dovuto per i tradizionali interventi di scavo "a cielo aperto".

La comunicazione infine dovrà esser accompagnata da una dichiarazione accompagnata da fotocopia di carta d'identità in corso di validità del dichiarante in merito alla consapevolezza che ogni responsabilità o danno, sia civile che penale, è a carico del richiedente.

Terminati i lavori il richiedente può inoltrare richiesta di restituzione del deposito cauzionale versato. Ulteriori prescrizioni operative inerenti tali interventi sono rinvenibili nell'art. 92 del presente regolamento.

### **Articolo 17 Attestazione di certificazione energetica.**

Per effetto di quanto previsto dalla lettera f), comma 1, art. 17 della Legge Regionale 21.02.2011, n. 3, a partire dall'01.09.2011 l'Attestato di Certificazione Energetica acquisterà efficacia unicamente con l'inserimento nel catasto energetico regionale del file di interscambio dati, senza che sia più necessario il timbro per accettazione da parte del Comune, previsto al punto 12.6 della dgr 8745 del 22.12.2008.

In attuazione di quanto sopra, con delibera N° IX/1811 la Giunta regionale ha approvato il nuovo modello di attestato di certificazione energetica. L'estrazione dell'ACE dal catasto energetico in cui sia stato inserito il cui file di interscambio dati prima dell'01.09.2011 non avrà nessun valore giuridico; pertanto, nel caso sia necessario, al fine di ottemperare agli obblighi di legge, acquisire un ACE inserito prima di tale data, occorrerà fare una copia conforme dell'originale a suo tempo redatto dal certificatore e timbrato per accettazione dal Comune.

Per gli edifici che rientrano nella fattispecie di cui al punto 5 del Decreto n. 14006 del 15.12.2009, i soggetti certificatori che intenderanno continuare ad avvalersi della procedura di calcolo di cui al Decreto n. 15833 del 13.12.2007, produrranno l'ACE conforme al modello di cui all'allegato C alla DGR VIII/5773. L'idoneità dell'ACE, per questa fattispecie, dovrà essere comprovata dalla ricevuta dell'avvenuto inserimento del file di interscambio dati nel catasto energetico, comprovante il versamento del contributo previsto dalla DGR VIII/5018 e s.m.i.

## **Articolo 18 Richiesta di Certificati Di Destinazione Urbanistica.**

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica da depositarsi al protocollo comunale, in marca da bollo ai sensi di legge (salvo per certificati ad uso successione), deve contenere tutti i seguenti dati:

a. Generalità del richiedente (cognome, nome, sesso, data di nascita). Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto

deliberativo da indicare nella domanda, la denominazione o ragione sociale e il codice catastale del comune della sede legale.

b. Indicazione del titolo di legittimazione alla richiesta.

c. Estremi catastali (sezione, foglio, particella, subalterno, superficie) dei mappali per i quali si richiede in certificato.

d. La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- Estratto mappa con individuazione dei mappali.
- Copia dell'eventuale frazionamento.
- Estratto strumento urbanistico vigente.
- Marca da bollo (non necessaria se per uso successione).

Il certificato di destinazione urbanistica verrà rilasciato dal Dirigente o Responsabile dell'ufficio competente, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda, previo pagamento degli opportuni diritti di segreteria.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non siano nel frattempo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In quest'ultimo caso deve essere richiesto un nuovo certificato di destinazione urbanistica.

## **Articolo 19 Richiesta di attestazione di idoneità alloggiative.**

La domanda di idoneità dell'alloggio deve essere depositata in carta bollata al protocollo comunale in formato cartaceo e contenere tutti i seguenti dati:

a. Generalità del richiedente (cognome, nome, sesso, data di nascita e nazionalità).

b. Indirizzo, numero civico ed estremi catastali dell'alloggio del quale si richiede l'idoneità;

c. Codice fiscale del richiedente.

d. Carta d'identità del proprietario e dell'affittuario.

e. Luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

Nonché i seguenti allegati:

a. Copia titolo che legittima alla richiesta (atto di proprietà dell'alloggio ovvero contratto di locazione).

b. Certificato di abitabilità/agibilità dei locali per i quali si chiede di attestare l'idoneità ovvero dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., circa l'insussistenza dello stesso e l'insussistenza di segni di umidità né di segni rilevanti di insicurezza.

c. Dichiarazione di conformità degli impianti alla normativa vigente ovvero dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i in cui venga dichiarato che l'immobile è dotato di impianti conformi alla normativa vigente.

d. Copia della scheda catastale dell'alloggio.

e. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di certificazione ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 445/2000 e s.m.i. in cui il proprietario dichiara che è a conoscenza del fatto che in caso di dichiarazioni mendaci saranno applicate le pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia (art. 76 d.p.r. 445/2000 e sm.i.) nonché verrà prevista la decadenza del beneficio eventualmente conseguito ai sensi dell'art. 75 del d.p.r. 445/2000 e sm.i.

f. Copia della pianta dei locali per i quali si chiede di attestare l'idoneità con indicate le superfici e le relative destinazioni.

L'idoneità dell'alloggio verrà rilasciata, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta se verranno indicati e prodotto il certificato di agibilità dei locali.

### **Articolo 20 Frazionamenti catastali.**

Prima dell'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale dei frazionamenti catastali delle aree, gli stessi devono essere depositati presso il protocollo comunale ai sensi dell'art. 30 comma 5 del DPR 380/2001.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione del frazionamento, l'ufficio comunale preposto provvede alla vidimazione dello stesso dando atto dell'avvenuto deposito presso gli uffici comunali, ai sensi dell'art. 30 comma 5 del DPR 380/2001.

### **Articolo 21 Autocertificazioni e asseverazioni.**

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 28.12. 2000. n. 445 e successive modifiche e integrazioni in materia di documentazione amministrativa, 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, con allegata la copia della carta d'identità del dichiarante.

Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba 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 un'asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in un'attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure (con allegata la copia della carta d'identità).

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

- a. La conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti.
- b. La superficie delle aree da edificare.
- c. La volumetria di fabbricati esistenti.
- d. Le distanze di edifici esistenti dal confine.
- e. I distacchi dagli edifici.
- f. L'altezza dei fabbricati.
- g. Il rispetto delle norme igienico sanitarie previste dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene.

## **TITOLO II: NORME PROCEDURALI**

### **SEZIONE I- Le fasi del procedimento amministrativo**

#### **Articolo 22 Esame preventivo degli interventi proposti.**

Per interventi soggetti a Permesso di Costruire, a Denuncia Di Inizio Attività o ad Autorizzazione Paesaggistica è possibile presentare domanda per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente alla redazione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. Tale procedura è utilizzabile anche per la progettazione di recupero.

La documentazione da allegare alla richiesta deve comprendere una relazione di progetto, rappresentazione grafica convenzionale e quant'altro ritenuto necessario. Lo schema preliminare di progetto viene esaminato in istruttoria dagli uffici tecnici comunali ed eventualmente sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio o Edilizia; nel caso di aspetti di carattere igienicosanitario, il pre-progetto potrà essere sottoposto al parere della competente A.S.L.

Concluso l'iter procedurale, e comunque entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dell'eventuale integrazione, il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio comunicherà, con atto notificato, l'esito della domanda.

Il contenuto del parere preventivo ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del rilascio dello stesso, ma non vincola le future scelte urbanistiche ed i futuri atti di competenza dell'Amministrazione Comunale da emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. Il parere preventivo sarà considerato parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di approvazione degli interventi, pur non costituendo titolo per il rilascio del provvedimento autorizzativo, ma pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.

#### **Articolo 23 Permesso di Costruire.**

La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, è presentata su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale scaricabile dal sito ufficiale del Comune e presentata, oltre che in forma cartacea (una copia da depositare presso l'ufficio tecnico comunale in carta bollata), anche in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali di cui all'art.10 del presente regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico per l'edilizia, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, i prescritti pareri degli uffici comunali e della commissione edilizia, nonché i pareri di cui all'articolo 32, comma 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una

proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire si intende concluso in senso negativo.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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 32, comma 5, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990.

Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.

Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di Permesso di Costruire determinando, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto.

Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

Il richiedente entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/01, ossia dopo aver provveduto al pagamento del contributo di costruzione. È in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di costruzione. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Dell'avvenuta emanazione del Permesso di Costruire è altresì data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio on line nell'apposita sezione del sito ufficiale del Comune per 15 giorni consecutivi decorrenti dal primo giorno festivo utile. Gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

La consegna o la notifica del Permesso di Costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione. In caso di diniego il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di Permesso di Costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.

Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:

a. La definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.

- b. Le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato 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 concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata.
- f. Gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi.
- g. L'ammontare degli oneri concessori se dovuti.
- h. Eventuali prescrizioni e/o condizioni.
- i. La data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni.
- j. Il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e L.R. n. 12/05 e successive integrazioni.

I documenti da inoltrare sono stabiliti all'art. 10 del presente regolamento. All'atto del rilascio verranno restituite al richiedente le tavole vidimate dal responsabile dell'ufficio Gestione Del Territorio mentre agli atti comunali rimarrà depositata la copia in formato digitale della pratica.

#### **Articolo 24 Permesso di Costruire in Sanatoria.**

In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia Di Inizio Attività o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in sanatoria o presentare Denuncia Di Inizio Attività in accertamento di conformità urbanistica se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura determinata ai sensi del titolo V del presente regolamento.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di Permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Se presentata Denuncia Di Inizio Attività in accertamento di conformità urbanistica dovrà essere allegata prova del pagamento della sanzione.

Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

I documenti da inoltrare sono stabiliti all'art. 10 del presente regolamento.

#### **Articolo 25 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).**

Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di Costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune Denuncia Di Inizio Attività, salvo per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali quali restano assoggettati a Permesso di Costruire.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia Di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia allo sportello unico edilizia in forma digitale mediante inserimento diretto della pratica da parte del professionista nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello unico edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La Denuncia Di Inizio Attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla Denuncia Di Inizio Attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione (solo per importi superiori ai € 5000,00 - vedasi delibera di Giunta Comunale in merito).

Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della Denuncia Di Inizio Attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori tramite inserimento di tale notizie direttamente nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello Unico Edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della ricevuta di inoltro informatico della Denuncia Di Inizio Attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della Denuncia Di Inizio Attività:

- a) Verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- b) Accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della L.R. 12/2005;
- c) Verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

La realizzazione degli interventi denunciati, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali.

Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

### **Articolo 26 Piani Attuativi.**

L'approvazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e delle relative varianti è disciplinata dall'art.14 e s.m.i. della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

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 25luglio 1997 e successive modifiche e integrazioni.

L'istruttoria della proposta di piano attuativo, conformi alle previsioni degli atti di PGT, così come indicato dall'art. 14 L.R. n. 12/05, 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.

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.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

La deliberazione di adozione di piani attuativi, conformi alle previsioni degli atti di PGT, è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e possano presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge (L.R. n. 12/05 art. 14). Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, l'Organo competente, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT dopo l'adozione da parte dell'Organo competente, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12, della L.R. n. 12/05.

### **Articolo 27 Termine di inizio e ultimazione dei lavori.**

Le comunicazioni di inizio e fine lavori integrate con le informazioni e gli allegati prescritti dalle normative vigenti vanno inoltrate direttamente su supporto digitale nell'apposito portale contenuto all'interno della sezione ufficio tecnico-gestione del territorio "Sportello Unico Edilizia" all'interno del sito internet ufficiale del Comune all'interno della relativa pratica creata digitalmente all'atto dell'inoltro della richiesta di Permesso di Costruire o della Denuncia Di Inizio Attività .

Per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire, il termine per l'inizio lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di emissione del provvedimento (salvo proroga). I lavori oggetto della D.I.A. devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa.

Può essere richiesta proroga dei termini per inizio e fine lavori; le stesse possono essere richieste sulla base di idonea giustificazione una sola volta e della durata non superiore a 12 mesi.

L'inutile decorso dei termini stabiliti per l'inizio dei lavori, comporta decadenza del Permesso di Costruire o della D.I.A.

L'ultimazione lavori deve avvenire entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il successivo completamento è regolamentato dall'art. 3.15 del presente Regolamento Edilizio.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. n°380/01, il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a 3 anni, può essere prorogato, per interventi di pianificazione attuativa, quando la convenzione lo preveda esplicitamente.

Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. deve segnalare l'inizio dei lavori mediante apposita comunicazione in cui dovrà indicare il nominativo del D.L. e dell'Impresa esecutrice delle opere con allegato dichiarazione dell'organico medio e il Documento Unico di regolarità Contributiva.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività o con permesso di costruire. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

## **Articolo 28 Autorizzazione Paesaggistica.**

Per gli immobili ricadenti in ambito soggetto a tutela paesaggistica, in ottemperanza al D. lgs. n°42/2004 ed alla Legge Regionale n. 12/2005, l'esecuzione degli interventi previsti dalla stessa legge, sono soggetti a preventiva richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

Oltre ai casi di esclusione previsti per legge, non sono soggetti a richiesta di autorizzazione paesaggistica le piccole opere di manutenzione ordinaria consistenti nella manomissione e/o ripristino del suolo pubblico e privato, nonché le opere per nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche, previa presentazione della dichiarazione di cui all'art.16 del presente regolamento.

La Commissione per il Paesaggio, nella composizione prevista dal presente Regolamento Edilizio, ed alla presenza della maggioranza dei componenti, esamina la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula il proprio parere. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico secondo le modalità ed i termini previsti dal D.Lgs. n. 42/2004.

L'autorizzazione Paesaggistica diventa efficace immediatamente ai sensi dell'art. 146 co. 11 del D.Lgs. 42/2004 così come modificato dall'art.4 co.16 lett e) del D.L. 70/2011 ed è trasmessa, senza indugio, alla Soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla Regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati .

Viene applicato il procedimento semplificato ai sensi del D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 – Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i contenuti nell'allegato 1 del regolamento stesso. Per tali fattispecie l'autorizzazione paesaggistica rilasciata è immediatamente efficace.

Per le modalità di presentazione delle pratiche valgono le procedure di inoltro stabilite per le Denunce Di Inizio Attività, per le richieste di Permesso di Costruire (inoltro della pratica in formato digitale).

I documenti da inoltrare sono stabiliti all'art. 12 del presente regolamento.

L'elenco delle Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate saranno affisse all'albo pretorio on line per 15 gg consecutivi ed inviate per conoscenza alla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici competente per territorio per conoscenza.

### **Articolo 29 Agibilità.**

Ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., entro 30 giorni dalla ricezione della domanda il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio e verificata la documentazione agli atti, rilascia il certificato di agibilità.

Trascorso inutilmente il termine sopra citato, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL.

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Per quanto attiene alle modalità di presentazione della richiesta si rimanda alle disposizioni contenute nell'art.15 del presente regolamento.

### **TITOLO III: SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **Articolo 30 Presentazione della pratiche tramite via telematica.**

Tutte le comunicazioni, le richieste utili e connesse ai procedimenti amministrativi in materia edilizia nonché l'inoltro delle richieste o comunicazioni inerenti titoli abilitativi (Dia, Cia, Cea, Permesso di Costruire, Comunicazioni Attività Edilizia Libera, Pareri preventivi, Certificazione energetica, Deposito Cementi Armati ecc.) nonché tutti i procedimenti di competenza dello sportello unico attività produttive (S.U.A.P.) di cui all'art. 33 del presente regolamento, sono da effettuarsi necessariamente mediante inoltro dell'istanza in via telematica secondo le disposizioni definite dal presente regolamento e dettagliamene specificate nei "Criteri operativi di gestione ed inoltro delle pratiche in via telematica" presenti nell'apposita sezione del sito ufficiale comunale.

Tale modalità di gestione delle pratiche mira a consentire un risparmio in termini di tempo e costi sia all'amministrazione che deve rilasciare i provvedimenti amministrativi sia da parte degli utenti che possono proporre richieste, presentare istanze ed inoltrare documenti afferenti i procedimenti amministrativi dell'area tecnica direttamente dal proprio domicilio mediante l'ausilio della rete internet consentendo così un sostanziale incremento dell'efficienza nell'espletamento degli atti d'ufficio così come stabilito nell'art.3-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Verrà comunque assicurata ogni cautela e certezza giuridica delle comunicazioni attraverso sistemi di protocollazione informatica della documentazione in entrata e in uscita, per la certificazione della corrispondenza, come previsto dal DPR 445 del 28 dicembre 2000 e dal DPCM del 31 ottobre 2000.

La copertura dei costi del servizio informatico fornito verrà garantito mediante il versamento da parte dei soli fruitori di un importo ricompreso tra le voci dei diritti di segreteria che verrà periodicamente aggiornato tramite delibera di Giunta Comunale.

Così come prescritto dall'art. 45 del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" i documenti trasmessi da chiunque ad una pubblica amministrazione con qualsiasi mezzo telematico o informatico, idoneo ad accertarne la fonte di provenienza, soddisfano il requisito della forma scritta e la loro trasmissione non deve essere seguita da quella del documento originale; restano comunque salve in ogni modo le modalità di inoltro dei documenti anche su supporto cartaceo descritte nel presente regolamento.

#### **Articolo 31 Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune.**

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.

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.

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.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisionale.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di Conferenza decisionale.

### **Articolo 32 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.**

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi dell' art. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione precedente 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.

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 tal caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell' interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

### **Articolo 33 Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)– ambito di applicazione.**

Tutte le istanze concernenti domande, dichiarazioni, segnalazioni (es. S.C.I.A.P.) concernenti attività produttive e per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 e il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie connesse, devono essere inoltrate al competente ufficio comunale competente alla gestione delle pratiche di Sportello Unico Attività Produttive.

L'inoltro delle pratiche dovrà avvenire necessariamente in modalità telematica così come stabilito dal combinato disposto degli art. 12, co.1, lett. a), e 2, co.2, del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione di tale procedura gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Il SUAP assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Le comunicazioni di diretta spettanza, nonché gli atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati di competenza di altri uffici comunali o di amministrazioni pubbliche diverse dal comune, interessati al procedimento, verranno trasmesse al richiedente esclusivamente dal S.U.A.P..

L'inserimento digitale della pratica dovrà avvenire necessariamente nell'apposito portale contenuto all'interno dell'apposita sezione "Sportello Unico Attività Produttive - S.U.A.P." all'interno del sito internet ufficiale del Comune .

Le procedure telematiche operative di inoltro delle pratiche al SUAP comunale saranno definite dettagliatamente nei "Criteri operativi di gestione ed inoltro delle pratiche di S.U.A.P. in via telematica" da rinvenirsi nell'apposita sezione del sito ufficiale comunale nel rispetto dei criteri definiti dall'art.5 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

### **Articolo 34 Struttura organizzativa S.U.A.P.**

Per l' esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è prevista l' istituzione di un' apposita struttura a livello comunale competente responsabile, tra l' altro, del rilascio dei Permessi di Costruire o di ogni altro titolo legittimativi edilizio previsto dalle norme vigenti.

Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgeranno per tutti gli adempimenti di cui alle gestione delle pratiche soggette a S.U.A.P..

Lo sportello attraverso la gestione telematica delle pratiche dovrà garantire a chiunque l' accesso, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all' elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale verificando direttamente lo stato di avanzamento delle pratiche stesse dall' apposito portale presente nel sito ufficiale del Comune.

Il responsabile del SUAP costituisce il referente per l'esercizio del diritto di accesso agli atti e documenti detenuti dal SUAP, anche se provenienti da altre amministrazioni o da altri uffici comunali.

### **Articolo 35 Aspetti procedurali e normativi di riferimento S.U.A.P.**

Gli aspetti procedurali e normativi applicabili alla materia sono definiti nel Titolo II, Capo IV (artt. da 23 a 27) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e dal D.P.R n. 447/98 nonché nelle disposizioni di cui al D.P.R. 160 del 07/09/2010 (pubblicato nella G.U. n. 229 del 30/09/2010) e all' art. 6 della L.R. 01/2007 e s.m.i..

### **Articolo 36 Sportello Unico per l'Edilizia.**

La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire o ad altro titolo legittimativi edilizio previsto dalla normativa vigente riferito ad attività non produttive.

Per l' esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo verrà istituita un' apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l' altro, del rilascio del titolo abilitativo.

Alla struttura di cui al presente comma si rivolgeranno gli interessati ai quali lo Sportello dovrà garantire l' accesso gratuito, preminentemente in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all' elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività edilizie e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Al fine del rilascio dei titoli abilitativi di competenza è indetta una Conferenza interna dei Servizi alla quale partecipano, ai fini dell' espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.

Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura da un segretario, individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell' Amministrazione comunale; il verbale della Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento. Il verbale deve essere sottoscritto dal suddetto segretario e dagli altri partecipanti.

## **TITOLO IV: ACCESSO AI DOCUMENTI**

### **Articolo 37 Norme applicabili.**

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorire lo svolgimento imparziale, è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi del D. Lgs. 24.2.97 n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CE, 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.

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

### **Articolo 38 Casi di esclusione.**

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale, l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari o oggetto di un'azione investigativa preliminare o che lo siano state, la riservatezza commerciale o industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali, il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Nel caso in cui l'esclusione dell'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.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della Legge 31/96 n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile, della Legge 241/90, del D.P.R. 12.04.2006 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Articolo 39 Differimento dell'accesso ai documenti amministrativi.**

Se vengono individuati soggetti controinteressati, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 12.04.2006 n. 184, l'Amministrazione comunicherà agli stessi, mediante invio di copia raccomandata con avviso di ricevimento. Entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione suddetta, i controinteressati possono presentare una motivata opposizione, anche per via telematica, alla richiesta di accesso.

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.

L'accesso alle informazioni riguardanti le segnalazioni di abuso edilizio di cui all'art. 46 del presente regolamento verrà garantito solamente una volta concluso il procedimento di verifica in merito alla sussistenza dell'eventuale abuso realizzato.

Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

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 40 Limiti al diritto di accesso.**

Le modalità di esercizio ed i casi di esclusione del diritto di accesso sono specificate nel "Regolamento del procedimento amministrativo e dell'accesso ai documenti amministrativi e della comunicazione di dati personali" e nel rispetto della vigente normativa in materia (Legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, D. Lgs. n. 267/2000; D.P.R. n. 445/2000; D.P.R. n. 184/2006).

L'istanza di accesso deve essere giustificata da un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento, al quale è richiesto l'accesso, ovvero limitatamente alla attività di pubblico interesse del richiedente, ai sensi del diritto nazionale o comunitario.

Il diritto di accesso si esercita con riferimento ai documenti amministrativi materialmente esistenti al momento della richiesta e detenuti alla stessa data dall'Amministrazione.

Deve comunque essere garantito ai richiedenti l'accesso ai documenti amministrativi la cui conoscenza sia necessaria per curare o per difendere i propri interessi giuridici.

L'ufficio competente non è tenuto ad elaborare dati in suo possesso al fine di soddisfare le richieste di accesso, ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.P.R. n. 184/2006.

#### **Articolo 41 Modalità di accesso ai documenti amministrativi.**

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all' albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

L'accesso ai dati garantiti dall'interfaccia digitale sarà garantito nel rispetto delle norme sulla privacy anche in riferimento alle varie tipologie di dati sensibili di cui al D.Lgs. 163/2006 e ai principi generali stabiliti dagli art. 58,59 e 60 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

#### **Articolo 42 Limiti richiesta di accesso.**

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.

Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

#### **Articolo 43 Conclusione del procedimento.**

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della Legge 241/90, questa si intende rifiutata.

#### **Articolo 44 Esame del documento amministrativo.**

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

#### **Articolo 45 Estrazione di copia del documento amministrativo.**

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, all'Amministrazione Comunale.

Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.

I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

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.

Qualora il documento di cui al comma 2, oggetto di richiesta, non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio verranno comunicati all'interessato il luogo e il giorno in cui potrà essere esercitato il diritto di accesso.

## **TITOLO V: VIGILANZA E SANZIONI AMMINISTRATIVE**

### **SEZIONE I – Vigilanza sanzioni e provvedimenti di sanatoria in materia edilizia**

#### **Articolo 46 Vigilanza sulle costruzioni, procedure inoltre segnalazioni e provvedimenti repressivi.**

Il Responsabile dell'ufficio Gestione Del Territorio ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e sulle costruzioni e relative pertinenze realizzate nel territorio comunale al fine di assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nel titolo legittimativo nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

Il Responsabile dell'ufficio Gestione Del Territorio per l'attività di vigilanza si avvale di funzionari o agenti comunali e può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

Tutti gli esposti diretti all'Amministrazione Comunale che abbiano per oggetto materie trattate dal presente Regolamento devono essere presentati in forma scritta, in duplice copia in carta libera di cui una, debitamente protocollata, sarà restituita all'esponente.

Gli esposti, oltre ad una sommaria descrizione dei fatti lamentati, ed eventuale materiale fotografico dovranno contenere i dati anagrafici dell'istante e dovranno essere sottoscritti.

Alla segnalazione dovrà poi essere allegata fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del segnalante. Agli esposti anonimi non verrà dato seguito.

Una volta ricevuta segnalazione e constatato che sia degna di rilievo il Responsabile Dell'ufficio Gestione Del Territorio provvederà ad inoltrare al segnalante ed al responsabile dell'ipotetico abuso avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 e 8 della legge 241/90 e s.m.i. entro 15 giorni dalla data di protocollazione della segnalazione.

L'avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 e 8 della legge 241/90 e s.m.i. dovrà contenere:

- a) l'amministrazione competente.
- b) l'oggetto del procedimento promosso.
- c) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento.
- d) la data entro la quale, deve concludersi il procedimento.
- e) la data e gli estremi di presentazione della relativa segnalazione;
- d) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.
- f) La data fissata per il sopralluogo di verifica della situazione segnalata (non superiore a 60 giorni dalla data di notifica dell'avvio del procedimento).

Effettuato il sopralluogo dovrà essere redatta relazione tecnica di sopralluogo descrittiva della situazione riscontrata e dell'eventuale proposta di archiviazione e conclusione del procedimento (in caso di riscontro di situazioni urbanisticamente lecite) o di necessità di provvedimenti ordinatori repressivi o sanzionatori (in caso di riscontro di situazione abusiva). La relazione tecnica verrà notificata sia al segnalatore che al diretto interessato.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, accertato che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o con difformità non riconducibili alle varianti previste dall'art. 41 della L.R. n. 12/2005 avvia il procedimento repressivo provvedendo a notificare al soggetto interessato il provvedimento sanzionatorio.

Entro il termine fissato dal provvedimento sanzionatorio, il responsabile dell'abuso può richiedere Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 o dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Per ogni altro aspetto relativo alla vigilanza sull'attività edilizia non normato nel presente articolo valgono le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 47 Fonti normative, provvedimenti connessi e sanzioni.**

Per interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire (art. 31 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Demolizione;
- Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione.

Per interventi realizzati in totale difformità dal Permesso di Costruire (art. 31 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Demolizione;
- Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione.

Per interventi realizzati con variazioni essenziali (art. 54 L.R. n. 12/2005) è prevista:

- Demolizione;
- Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione.

Per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza o totale difformità dal Permesso di Costruire (art. 33 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Demolizione o rimozione;
- Sanzione pecuniaria, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
- Restituzione in pristino e sanzione pecuniaria (da € 516 a € 5.164), nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Per interventi realizzati in assenza o difformità della denuncia di inizio attività (art. 37 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi (in ogni caso non inferiore a € 516,00).
- Restituzione in pristino e sanzione pecuniaria (da € 516 a € 10.329), per gli interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.
- Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile;
- La Denuncia Di Inizio Di Attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516 (art. 37 comma 5 DPR 380/2001).

Per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 6 del D.P.R. 380/01 è prevista:

- Sanzione pecuniaria pari a € 258,00. (Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione).

Nel caso di annullamento del Permesso di Costruire (art. 38 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino.
- Sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Agenzia del Territorio, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la riduzione in pristino.

Per interventi realizzati in parziale difformità dal Permesso di Costruire (art. 34 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Rimozione o demolizione degli interventi a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

- Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Per interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, totale o parziale difformità per opere realizzate su suoli del demanio e del patrimonio dello stato o di enti pubblici (art. 35 D.P.R. n° 380/01) è prevista:

- Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione (art. 30 D.P.R. n° 380/01).

- Sospensione cautelare della lottizzazione.

- Acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori entro 90 giorni.

Rimane possibile in ogni caso fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia Di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, o in difformità da essa, la presentazione della richiesta, da parte del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario dell'immobile, del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 o dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 ed in ogni caso non inferiore a € 516,00.

Sono infine soggetti al pagamento della sanzione amministrativa massima (€ 500,00) stabilita dall'art. 57 del presente regolamento i responsabili delle opere di scavo su suolo o strade pubbliche che non abbiano ottenuto la preventiva e necessaria autorizzazione amministrativa o effettuati in assenza della comunicazione di cui all'art. 16.4 del presente regolamento (in ogni caso, pur in presenza di opere di scavo su strada comunale non autorizzate o comunicate, rimane obbligatorio il corretto ripristino del manto bitumoso della carreggiata stradale a spese di chi ha effettuato la manomissione abusiva; qualora ciò non avvenisse i costi di ripristino sostenuti dal Comune verranno comunque addebitati al responsabile stesso).

#### **Articolo 48 Determinazione sanzioni per interventi abusivi oggetto di richiesta di conformità urbanistica.**

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria nell'ipotesi di cui dell'articolo precedente è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

La somma da corrispondere a titolo di oblazione prevista per gli interventi, che se realizzati lecitamente prevederebbero la gratuità concessoria dell'intervento (es. muri, recinzioni ecc.), rendendo perciò difficoltosa la determinazione della sanzione in guisa del comma precedente, è determinata forfettariamente in € 516,00 per muri e recinzioni fino a 5 ml mentre per ogni ulteriore metro dovranno corrispondersi € 200,00 per i muri ed € 100,00 per le recinzioni.

Per scavi e riporti di terreno la sanzione forfettaria sarà corrisposta nella misura di € 50,00 per ogni mc..

Qualora gli interventi abusivi di cui ai commi 2 e 3 rientrassero altresì in zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la sanzione per il solo procedimento abusivo edilizio, determinata con la modalità di calcolo suesposta, andrà decurtata del 35%.

Per quanto riguarda le autorimesse, l'oblazione sarà costituita dal pagamento degli oneri concessori (contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) dovuti per la realizzazione di un normale manufatto edilizio in relazione alla destinazione urbanistica dell'area in cui si è realizzata l'opera abusiva; in ogni caso la sanzione non potrà essere di portata inferiore a € 516,00.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta s'intende rifiutata.

Le sanzioni amministrative dovute in materia edilizia non sono alternative ma eventualmente cumulative rispetto a quelle dovute in materia paesaggistico-ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

## **SEZIONE II – Vigilanza sanzioni e provvedimenti di sanatoria in materia ambientale**

### **Articolo 49 Vigilanza, inoltre segnalazioni e provvedimenti repressivi relativi agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**

Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione Paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004 sono esercitate dai Comuni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 80 della L.R. 12/2005. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dalla normativa in materia di Autorizzazione Paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004, il trasgressore è sempre tenuto alla remissione in ripristino a proprie spese, fatto salvo quando venga richiesta e sia possibile (secondo la disciplina legislativa vigente), l'accertamento di compatibilità paesaggistica al fine dell'ottenimento del provvedimento di sanatoria ambientale.

Con l'ordine di remissione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese.

Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 salvo che l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di legge vigenti fermo restando comunque l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004.

In ragione della compatibilità di quanto stabilito valgono le medesime disposizioni e procedure sancite per l'attività di vigilanza edilizia in merito all'inoltro delle segnalazioni abusive-paesaggistiche e alla gestione delle stesse già contenute nell'art.55 del presente regolamento.

### **Articolo 50 Accertamenti di compatibilità paesaggistica – Provvedimenti di Sanatoria Ambientale.**

Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004 il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi abusivi realizzati su immobili vincolati paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Il responsabile dell'ufficio gestione del territorio comunale si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza competente da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dal comma precedente in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal

caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a € 500,00 .

Il responsabile dell'ufficio gestione del territorio comunale accerta la compatibilità paesaggistica, solamente nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le somme riscosse per effetto dell'applicazione dei commi precedenti, dovranno esser utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino eventualmente effettuate, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.

Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

#### **Articolo 51 Criteri per la determinazione della sanzione.**

Le sanzioni dovute ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004 è pari al valore più alto tra la stima del danno paesaggistico arrecato (art. 52) e la stima del profitto conseguito mediante la trasgressione (art. 53).

La sanzione minima dovuta non potrà comunque essere inferiore a € 500,00 come stabilito ai sensi dell'art 83 della L.R. 12/2005.

L'applicazione della sanzione pecuniaria in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale.

#### **Articolo 52 Criteri per la determinazione del danno paesaggistico.**

In caso di accertato danno paesaggistico da parte della Commissione Del Paesaggio Comunale, lo stesso è considerato pari al costo di demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche sommato al costo di ripristino dello stato dei luoghi.

Su invito del responsabile dell'ufficio gestione del territorio, il trasgressore dovrà provvedere, entro i termini assegnati, a proprie spese ad incaricare un tecnico abilitato per la redazione di una proposta di perizia di stima analitica, secondo i criteri di cui ai seguenti articoli ed utilizzando il corrente bollettino della CCIAA competente per territorio per i prezzi di costruzione e demolizione (salvo la possibilità di aderire al disposto di cui all'art.54.2 e ss. del presente regolamento).

#### **Articolo 53 Criteri per la determinazione del profitto conseguito.**

Il profitto conseguito è considerato pari alla differenza tra:

1) Il valore di mercato delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche (tale valore non potrà comunque essere inferiore al vigente estimo catastale per le opere stesse).

2) Il prezzo di costruzione delle opere stesse evidenziato mediante produzione di computo metrico vidimato da tecnico abilitato. Su invito del responsabile dell'ufficio gestione del territorio, il trasgressore dovrà provvedere, entro i termini assegnati, a proprie spese ad incaricare un tecnico abilitato per la redazione di una proposta di perizia di stima analitica del valore di mercato di cui al punto 1 nonché provvedere alla produzione del computo metrico di cui al punto 2 (salvo la possibilità di aderire al disposto di cui all'art.63 e ss. del presente regolamento).

#### **Articolo 54 Procedimenti di Stima.**

##### **54.1 Stima analitica.**

Su invito del responsabile dell'ufficio gestione del territorio, il trasgressore dovrà provvedere, entro i termini assegnati, a proprie spese ad incaricare un tecnico abilitato per la redazione di una proposta di perizia di stima analitica di cui agli art.52 e 53, (utilizzando il corrente bollettino della CCIAA competente per territorio per i prezzi di costruzione e demolizione) per la determinazione della sanzione di cui all'art.51.

La proposta peritale di stima deve essere verificata, ed in conseguenza di ciò, accettata dal responsabile dell'ufficio tecnico ai fini del rilascio del titolo di sanatoria ambientale. Dell'accettazione della perizia è data conferma nel titolo di sanatoria stesso.

Per le modalità operative di accettazione della perizia vedasi il successivo articolo 55.

L'accettazione del titolo di cui ai commi precedenti non è dovuta se viene presentata perizia giurata resa davanti al cancellerie del tribunale ai sensi dell'art. 5 del R.D. n° 1366 del 09/10/1922.

#### **54.2 Stima forfetaria.**

In alternativa alla stima analitica di cui al punto precedente, il trasgressore su base volontaria può chiedere che la sanzione dovuta come maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e all'art. 51 del presente regolamento venga determinata secondo la seguente tabella sintetica (da aggiornare annualmente con indici ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale) in relazione alle tipologie di interventi di cui all'art.27 della L.R. n° 12/2005:

- Interventi di “Manutenzione Ordinaria” a patto che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Sanzione equitativa minima di € **500,00** (così come dall'art.51 del presente regolamento) + **cSP** (coefficiente sensibilità paesistica su cui insiste l'immobile secondo il P.G.T). Esempio sanzione per ipotesi d'intervento abusivo di manutenzione ordinaria che ha alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici in area ricadente in classe di sensibilità media secondo il P.G.T.: € 500,00 + 20%(€ 500,00) = € 500,00 + € 100,00 = € 600,00.  
(L'esempio de quo è valevole in termini di paragone anche per gli altri interventi a seguire)

- Interventi di “Manutenzione Straordinaria” a patto che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (ad eccezione di quelli riportati al punto 6). Sanzione equitativa di € **1000,00** + **cSP** (coefficiente sensibilità paesistica su cui insiste l'immobile secondo il P.G.T.).

- Interventi di “Restauro e Di Risanamento Conservativo” a patto che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (ad eccezione di quelli riportati al punto 6). Sanzione equitativa di € **2000,00** + **cSP** (coefficiente sensibilità paesistica su cui insiste l'immobile secondo il P.G.T.).

- Interventi di “Ristrutturazione edilizia” (ad eccezione di quelli riportati al punto 6). Sanzione equitativa di € **3000,00** + **cSP** (coefficiente sensibilità paesistica su cui insiste l'immobile secondo il P.G.T.).

- Interventi di “Nuova costruzione” (ad eccezione di quelli riportati al punto 54.3). Sanzione = (VM-CM) x CT + CS + cSP (**non comunque inferiore ai € 500,00 di sanzione minima**)

VM= Valore Venale Medio

1 immobili a destinazione residenziale € 1200/mq

2 immobili a destinazione commerciale, direzionale, turistica € 1100/mq

3 immobili a destinazione produttiva € 850/mq

4 immobili rurali/pertinenze € 600/mq

CM= Costo Unitario Medio

1 immobili a destinazione residenziale € 850/mq

2 immobili a destinazione commerciale, direzionale, turistica € 650/mq

3 immobili a destinazione produttiva € 550/mq

4 immobili rurali/pertinenze € 450/mq

CT= Coefficiente Tipologia Edilizia (gli accessori pertinenziali acquisiscono il coefficiente relativo)

1 Ville con oltre 10 vani utili coeff 1.90

2 abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera coeff. 1.70

3 piccolo condominio (fino a 5 appartamenti), case in corti, case popolari coeff. 1.50

4 grande condominio (oltre a 5 appartamenti) coeff. 1.30

CS= Coefficiente superficie

1 Vani utili 100%

2 Vani accessori agibili (es. lavanderie, taverne, cantine) 70%

3 Autorimesse non interrato 60%

4 Balconi, verande, portici e autorimesse interrato 50%

5 depositi aperti di tipo produttivo, volumi tecnici 30%

cSP (coefficiente sensibilità paesistica su cui insiste l'immobile secondo il P.G.T.).

1 Area ricadente in classe di sensibilità bassa nessun incremento

2 Area ricadente in classe di sensibilità media incremento del 20%

3 Area ricadente in classe di sensibilità elevata incremento del 30%

4 Area ricadente in classe di sensibilità molto elevata incremento del 50%

Esempio quantificazione sanzione per intervento di nuova realizzazione autorimessa interrata di 25 mq a servizio di abitazione monofamiliare residenziale ricadente in area di sensibilità media come da P.G.T.

Sanzione =  $(1200*25 - 850*25) \times 1.70 + 50\% + 20\% = 8750 \times 1.70 + 7437,5 + 4462,5 = € 26.775,00$ .

### **54.3 Metodo quantificazione sanzione per opere non valutabili in termini di superficie e volume.**

La sanzione dovuta come maggior somma fra danno arrecato e profitto conseguito di cui all'art. 167 del D.lg. 42/2004 per i particolari interventi elencati di seguito (qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica) ed in considerazione della difficoltà ad addivenire per gli stessi ad una stima peritale seguendo i criteri di cui agli articoli precedenti, è determinata necessariamente tramite perizia (non vale pertanto il sistema di calcolo alternativo ed ordinario fra stima analitica e forfetaria di cui agli articoli precedenti) secondo le seguenti disposizioni:

Per i depositi a cielo aperto di materiale relativo e/o connesso con attività industriali/artigianali o edilizie nonché per gli sterri e i riporti (o opere similari) si applica una sanzione pari a € 50,00 al mc (in ogni caso non inferiore a € 500).

Per la formazione di strade o passaggi senza scavi o riporti di terra si applica una sanzione pari a € 300 al ml.

La quantificazione dei volumi (mc) e della lunghezza (ml) dell'intervento è affidata dal responsabile dell'abuso ad un relazione di stima redatta da un tecnico abilitato.

Per gli interventi sottoelencati la sanzione è determinata sulla base del 30% del costo medesimo delle opere determinato in base a perizia redatta da tecnico abilitato incaricato dal responsabile dell'abuso da presentarsi nelle forme di cui all'art. 54.1 del presente regolamento.

Interventi di:

- Demolizioni in genere
- Piscine

- Muri, recinzioni ed accessi di ogni genere
- Impianti sportivi quali campi da calcio, tennis, bocce, golf ecc.
- Posa insegne e cartelli pubblicitari.

La sanzione in ogni caso non potrà essere inferiore a € 500,00 ai sensi dell'art. 83 della L.R. n° 12/2005.

### **Articolo 55 Modalità procedurali di conclusione del procedimento e di pagamento della sanzione.**

Entro 60 giorni dalla presentazione della proposta di stima analitica, il funzionario competente ne comunica l'accettazione o la correzione della stima, certifica o meno la presenza del danno ambientale (sulla base del parere espresso dalla commissione del paesaggio in merito) e ne ordina il pagamento tramite avviso da notificarsi alla residenza/domicilio del responsabile.

(L'accettazione del titolo non è dovuta se viene presentata perizia giurata resa davanti al cancellerie del tribunale ai sensi dell'art. 5 del R.D. n° 1366 del 09/10/1922).

Il trasgressore può formulare osservazioni entro 15 giorni dalla notificazione.

Il funzionario competente entro i successivi 15 giorni deve pronunciarsi sulle eventuali osservazioni e ordinare al trasgressore il pagamento delle sanzioni.

In caso di mancata presentazione della stima entro i termini assegnati, il funzionario responsabile può stabilire l'applicazione della stima forfetaria.

In caso volontaria adesione al sistema di calcolo sanzionatorio di cui all'art.54.2 (per gli interventi non inclusi all'articolo 54.3) si applicherà una riduzione della sanzione del 5 % (fatto comunque sempre salvo il minimo di € 500,00).

Resta in ogni caso in capo alla discrezionalità del responsabile del settore gestione del territorio in caso di interventi di lieve

portata consentire la determinazione della sanzione minima (€ 500,00) senza dover procedere ad inoltro di perizia di stima o

computo metrico.

### **Articolo 56 Norme di applicazione generale.**

Eventuali altri interventi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi, previo parere della Commissione Paesaggio.

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più opere per ciascuna di esse dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come sopra definito, e la sommatoria delle stesse contribuirà alla determinazione della sanzione finale.

### **SEZIONE III – Violazioni delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio**

#### **Articolo 57 Sanzioni per le violazioni delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e per l'inottemperanza alle ordinanze. Disposizioni di determinazione delle sanzioni.**

In relazione alle possibili violazioni delle disposizioni contenute nel presente regolamento qualora non siano già riconducibili a provvedimenti specifici presenti nelle singole disposizioni enunciate in esso si applicherà la sanzione amministrativa determinata dal Responsabile del Servizio Tecnico (ai sensi dall'articolo 7 bis del T.U.E.L., come introdotto con l'articolo 16 della Legge 16 gennaio 2003, n° 3) da un minimo di € **25,00** ad un massimo di € **500,00** , qualora il fatto accertato non costituisca fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi di quanto espressamente disposto dal D.P.R. n° 380/01 dalle L.R. n° 12/2005 e dalle leggi sanitarie.

La sanzione amministrativa di cui al comma 1 si applica anche alle violazioni alle ordinanze adottate dal sindaco e dal dirigente competente salvo comunque in ogni caso l'inoltro alla Procura Della Repubblica della denuncia di reato di cui all'art. 650 del c.p. Il pagamento delle sanzioni non costituisce sanatoria od autorizzazione rispetto all'attività illegittima che ha determinato la passibilità nell'applicazione della sanzione, rimanendo pertanto doverosa da parte del responsabile, l'eliminazione della situazione illegittima ove questo sia possibile.

In ogni caso ai sensi dell'art. 11 della L. n° 689/1981 nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria fissata dalla legge tra un limite minimo ed un limite massimo e nell'applicazione delle sanzioni accessorie facoltative, si ha riguardo alla gravità della violazione, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché alla personalità dello stesso e alle sue condizioni economiche.

## **TITOLO VI: LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO**

### **SEZIONE I – La Commissione Edilizia**

#### **Articolo 58 Composizione.**

La Commissione Edilizia sarà così composta:

- Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (o altro dipendente dell'ufficio tecnico comunale munito di delega da parte del primo in caso di sua motivata assenza), in funzione di Presidente senza diritto di voto (salvo che risultino presenti alla seduta la metà del numero dei commissari; in tal caso il presidente concorrerà alla formazione del numero legale minimo di commissari affinché la seduta della Commissione risulti valida ed avrà diritto di voto) - Membri nominati dalla Giunta Comunale, su indicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico a seguito di verifica di appositi curriculum, esperti in materia edilizia, urbanistica, architettura, storia dell'arte, sociologia, ecologia, diritto e igiene urbana.
- Dipendente dell'Ufficio Tecnico – ufficio edilizia privata, che parteciperà alle sedute in funzione di segretario senza diritto di voto e non concorrerà alla formazione del numero legale minimo di commissari affinché la seduta della Commissione risulti valida (salvo le eccezioni di cui al comma 1). In caso di delega alla presidenza il segretario assume le funzioni nella seduta del presidente e le funzioni di segretario saranno svolte da altro dipendente in forza all'ufficio tecnico comunale.

#### **Articolo 59 Nomina, designazione e scadenza.**

La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale che decide altresì il numero di commissari che la compongono.

La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza sancita dal presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

La Commissione Edilizia viene nominata secondo quanto disposto dal Sindaco.

Essa dura in carica quanto la Giunta Comunale che l'ha nominata; allo scadere del mandato amministrativo, la Commissione decadrà dall'incarico ma continuerà a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione e comunque per quarantacinque giorni dalla scadenza.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno essere eletti per più di due mandati consecutivi.

#### **Articolo 60 Casi di incompatibilità.**

La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:

Con la carica di sindaco, assessore o consigliere comunale.

Con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.

#### **Articolo 61 Conflitto d' interessi.**

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti e argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all' esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall' aula.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sin al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione Edilizia

#### **Articolo 62 Casi di decadenza dei commissari.**

Ferme restando le cause di decadenza dei commissari previste dalle norme vigenti, si ritiene che, al fine di consentire il funzionamento della Commissione Edilizia, il commissario che non partecipi a tre sedute consecutive non giustificando l'assenza decade automaticamente, dovrà essere dichiarato sostituito con un nuovo commissario nominato secondo quanto previsto dal presente regolamento.

Il nuovo commissario resterà in carica per il periodo di durata della Commissione Edilizia.

Il provvedimento di decadenza sarà preceduto da comunicazione di avvio del procedimento quindi con la possibilità per l'interessato di esprimere le proprie controdeduzioni nel termine di 15 giorni.

#### **Articolo 63 Attribuzioni della Commissione.**

La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica ed edilizia.

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, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai nel successivo art. 74.

#### **Articolo 64 Casi di necessità del parere.**

Il parere della Commissione Edilizia è dovuto nei seguenti procedimenti:

- a) Presentazione di Piani Urbanistici e/o Piani Attuativi in genere;
- b) Presentazione di richieste di Permessi di Costruire inerenti interventi di nuova costruzione/ristrutturazione edilizia ricadenti in zona A – centri e nuclei storici, in zone E (agricole, boscate e di salvaguardia ambientale);
- c) Presentazione di richieste di pareri preventivi in genere e/o di interpretazioni delle N.T.A. del P.G.T. e del presente regolamento;
- d) Presentazione di richieste di interventi di realizzazione nuove strade e/o accessi carrali ricadenti in zona A, zone E (agricole, boscate e di salvaguardia ambientale);
- e) Presentazione di richieste di interventi di livellamenti, bonifiche e/o modifiche della morfologia del terreno in genere ricadenti in zona A, zone E (agricole, boscate e di salvaguardia ambientale).
- f) Ogni altro intervento che il responsabile del settore gestione del territorio in accordo con l'istruttore tecnico addetto all'edilizia privata ritengano di sottoporre al vaglio della commissione stessa.

#### **Articolo 65 Modalità di valutazione della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal Responsabile della struttura competente (già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del Responsabile stesso o dal Responsabile del Procedimento o dall'Istruttore Tecnico).

Nell' esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formazione dei relativi pareri, la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

In particolare la Commissione Edilizia valuta:

- a) L' impatto estetico-visuale dell' intervento;
- b) Il rapporto con il contesto;
- c) La qualità progettuale;
- d) La compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

In ogni caso il parere della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato.

### **Articolo 66 Modalità di convocazione.**

La Commissione Edilizia si riunisce in via ordinaria qualora vi siano almeno 3 pratiche da sottoporre al suo vaglio e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal segretario.

La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi tramite lettera scritta, fax o posta elettronica.

Al fine di garantire ai commissari la conoscenza dei progetti da analizzare ed inseriti all' ordine del giorno, gli stessi possono fare richiesta di ottenere dall'ufficio gestione del territorio copia dell'elenco dei progetti con indicazione di massima del loro oggetto e della loro ubicazione entro 3 giorni dal giorno in cui si terrà la seduta.

### **Articolo 67 Ordine del giorno.**

Il Presidente fissa l' ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.

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

### **Articolo 68 Validità delle sedute e delle decisioni.**

Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

La Commissione Edilizia, non essendo un collegio perfetto, non necessita, per la validità delle sedute, della presenza di tutti i componenti; la validità sarà garantita in presenza del quorum strutturale, costituito dalla metà + 1 eventualmente arrotondato all'unità superiore dei componenti, in via ordinaria (es. se i commissari sono 7 il quorum strutturale sarà 4) oppure dal quorum strutturale - 1, in via straordinaria (in tale ultimo caso il Presidente concorrerà alla formazione del numero legale ed avrà diritto di voto).

Non potranno tenersi due sedute consecutive nella modalità di seduta straordinaria.

Per l' approvazione dei progetti è richiesta la maggioranza assoluta dei voti espressa con votazione palese e non segreta.

La volontà del collegio va esternata con il verbale da redigersi a cura del Segretario e da sottoscrivere da questi e dal Presidente.

I verbali delle sedute della Commissione Edilizia saranno raccolti in apposito registro redatto a cura del Segretario e dovranno riportare, oltre ai pareri, le dichiarazioni dei singoli commissari.

I componenti della Commissione Edilizia possono prendere visione dei verbali in qualunque momento.

I richiedenti e/o i progettisti potranno essere invitati dal Presidente della Commissione Edilizia a fornire i chiarimenti necessari per una migliore intelligibilità dei contenuti della richiesta.

Per l' esame di particolari problemi, il Presidente potrà invitare di sua iniziativa persone di specifica competenza ad intervenire a seduta della Commissione Edilizia; le persone invitate non avranno diritto di voto.

### **Articolo 69 Pubblicità delle sedute.**

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

Se opportuno il Presidente potrà ammettere il solo progettista, limitatamente all'illustrazione del progetto ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

### **Articolo 70 Verbalizzazione.**

Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale in forza all'ufficio tecnico comunale o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente.

Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti.

Le valutazioni degli esperti di cui devono essere riportate per esteso nei verbali di Seduta.

### **Articolo 71 Sopralluogo.**

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

## **SEZIONE II – La Commissione del Paesaggio**

### **Articolo 72 Istituzione della Commissione.**

La presente sezione disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il paesaggio del Comune di Sovere ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

La commissione per il paesaggio è l'organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su questioni in materia paesistico/ambientale in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, degli accertamenti di compatibilità paesaggistica, dell'esame d'impatto paesistico relativo al recupero dei sottotetti ai fini abitativi e sugli strumenti attuativi del P.G.T. (P.L., P.R., P.I.I., piani approvati tramite Accordi di Programma ecc.).

A giudizio del responsabile del procedimento, potranno essere sottoposte al parere della commissione per il paesaggio le valutazioni di impatto paesistico relative a richiesta di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività.

Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri obbligatori e non vincolanti.

### **Articolo 73 Composizione della Commissione.**

La Commissione è composta da tre soggetti laureati o diplomati, rispettivamente da tre o cinque anni, sulla scorta dei criteri individuati dalla D.G.R. 6 agosto 2008 n. 8/7977, esterni all'ente, aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale, nonché dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e da un segretario con funzioni di verbalizzatore individuato all'interno della struttura dell'Ufficio Tecnico Comunale, entrambi senza diritto di voto e senza che

concorrano alla formazione del numero legale minimo di commissari affinché la seduta della Commissione risulti valida.

La competenza da rilevare attraverso il curriculum, richiede comunque l'iscrizione ad un Albo professionale da almeno tre anni.

Può partecipare alle riunioni della Commissione, in qualità di uditore, il Sindaco o un suo delegato, senza diritto di voto, con le finalità di informare, se richiesto, sullo stato dei piani e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 74 Nomina e designazione.**

La Commissione viene nominata dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale, contestualmente alla nomina dei componenti della Commissione, ne designa, con le modalità di cui alla D.G.R. 6 agosto 2008 n. 8/7977, il Presidente ed il VicePresidente. In caso di assenza del Presidente le funzioni sono svolte dal VicePresidente.

Qualora si verificano cause di decadenza a seguito di incompatibilità, di conflitto di interesse, di assenze ingiustificate, di dimissioni volontarie, di impedimento, di decesso, o altre cause ostative che ad insindacabile giudizio della Giunta Comunale costituiscano ragioni per la revoca della nomina del componente, il soggetto nominato in sostituzione del membro effettivo dimissionario, decaduto o revocato resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

#### **Articolo 75 Validità delle sedute e delle decisioni.**

Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.

La commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

#### **Articolo 76 Attività di segreteria della Commissione-Istruttoria delle pratiche.**

Il Responsabile del Procedimento istruisce la pratica e la propone per l'iscrizione alla Commissione in tempi utili affinché il rilascio della autorizzazione avvenga in termine di legge.

Il Settore gestione del Territorio assicura l'attività di supporto tecnico-operativa della Commissione.

Il Segretario della Commissione partecipa alle sedute della Commissione per il Paesaggio e procede all'invio delle convocazioni delle sedute.

Il Segretario per ogni seduta della Commissione redige apposito verbale dove devono essere riportate le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

Il processo verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione e dal Segretario della stessa.

#### **Articolo 77 Scadenza.**

La durata in carica della Commissione è pari al mandato amministrativo della Giunta Comunale.

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione opera in regime di "prorogatio" fino alla nomina della nuova Commissione

#### **Articolo 78 Incompatibilità e decadenza.**

La carica di componente della Commissione per il paesaggio è incompatibile con la carica di consigliere del Comune, assessore, sindaco.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo o sovracomunale sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui al presente articolo.

I Commissari decadono automaticamente, con comunicazione scritta alla Giunta da parte del presidente, se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione; essi dovranno essere dichiarati sostituiti con un nuovo commissario nominato secondo quanto previsto dal presente regolamento.

Il nuovo commissario resterà in carica per il periodo di durata della Commissione del Paesaggio.

Il provvedimento di decadenza sarà preceduto da comunicazione di avvio del procedimento quindi con la possibilità per l'interessato di esprimere le proprie controdeduzioni nel termine di 15 giorni.

#### **Articolo 79 Conflitto di interessi.**

I componenti della Commissione per il paesaggio, direttamente interessati alla trattazione dei progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, al giudizio e all'espressione del parere e sono tenuti a non partecipare all'esame della pratica allontanandosi dall'aula; di tale allontanamento deve essere fatta specifica espressione nel verbale.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione per il paesaggio.

#### **Articolo 80 Convocazione della Commissione.**

La Commissione è convocata dal Presidente della stessa o dal responsabile del Settore Gestione Del Territorio ove le due cariche non corrispondessero.

L'invio della convocazione è effettuata per posta, telegramma, fax o posta elettronica almeno cinque giorni prima della data della riunione.

Il termine di cui al comma precedente può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente e, comunque, non può essere inferiore a tre giorni.

Il Presidente fissa l'ordine del giorno.

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Capo I – Ambiente Urbano**

#### **SEZIONE I – Spazi pubblici o ad uso pubblico**

##### **Articolo 81 - Disciplina del verde su aree pubbliche.**

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.

L' inserimento di alberatura su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a. Sviluppo della specie in relazione all' ampiezza dell' asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché delle condizioni di luce;
- b. Forma e caratteristica delle piante e maturità;
- c. Sviluppo più o meno rapido;
- d. Caratteristiche dell' apparato radicale;
- e. Resistenza all' inquinamento;
- f. Rilevanza estetica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, le scelte delle assenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera nonché le indicazioni delle normativa dello strumento urbanistico vigente.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m mentre per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m .

##### **Articolo 82 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.**

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.

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.

É 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.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l' area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Ogni manomissioni del suolo pubblico deve essere necessariamente autorizzata o denunciata mediante le modalità operative contenute nell' apposita sezione delle Autorizzazioni Amministrative di cui all' art. 16 del presente regolamento.

## **Articolo 83 Insegne e mezzi pubblicitari.**

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

L'affissione ed installazione va effettuata in armonizzazione con il contesto urbano in cui si inseriscono, alla tutela dei beni di interesse storico e delle bellezze naturali, alla salvaguardia delle esigenze della circolazione pedonale ed automobilistica nonché alla salvaguardia nei confronti della sicurezza, del decoro, della compatibilità ambientale e della funzionalità.

Le procedure operative e le modalità per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sono sancite nell'apposita sezione dell'art. 16 del presente regolamento.

L'Ente competente al controllo e alle procedure autorizzative per l'installazione dei mezzi pubblicitari è:

L'Amministrazione Comunale mediante il Settore Gestione del Territorio e il Settore Polizia Locale, nei seguenti casi:

- all'interno del centro abitato;
- all'esterno del centro abitato per i mezzi pubblicitari non posizionati lungo o in vista di strade (art.4 del D.Lgs. 285/1992);

L'ente proprietario della strada, così come previsto dall'art. 53 del D.P.R. 16.12.1992 nr. 495 e successive modifiche ed integrazioni nei seguenti casi:

- all'esterno del centro abitato nei casi dove i mezzi pubblicitari sono localizzati lungo o in vista delle strade provinciali, regionali, statali ecc.

In entrambi i casi l'autorizzazione è comunque subordinata alla preventiva autorizzazione paesistica qualora ricada nelle aree di interesse paesistico ambientale (D.Lgs. 490/99 ex Legge 1497/39 e 431/85 e D.Lgs. 42/2004).

Per l'installazione o la modifica di mezzi pubblicitari permanenti di qualsiasi genere, tipo e formato anche su supporti, cassonetti o impianti preesistenti anche luminosi, su spazi privati, è necessario conseguire la relativa autorizzazione ad eccezione delle targhe per attività professionali di dim. max cm 40x40, delle vetrofanie poste all'interno della vetrina e per la sostituzione delle pubblicità all'interno dei mezzi pubblicitari, per i quali deve essere presentata una semplice comunicazione di installazione secondo le disposizioni di cui all'art.7 del presente regolamento. (L'eccezione citata vale anche per i mezzi pubblicitari posti in zona vincolata paesaggisticamente a condizione che l'alterazione degli stessi si traduca solamente nella modifica del prodotto o ditta da pubblicizzare e non influisca sulle caratteristiche tipologiche del mezzo pubblicitario).

Il regime autorizzatorio semplificato di cui al comma precedente potrà applicarsi altresì agli interventi d'installazione di targhe, frecce direzionali, insegne e cartelli pubblicitari di dimensioni uguali od inferiori alla superficie di 0,50 mq a condizione che gli stessi: non siano luminosi, che l'installazione riguardi il primo mezzo pubblicitario (per le successive installazioni dopo la prima occorrerà adottare le ordinarie procedure autorizzative), che non siano di colore rosso od altra tonalità tale da ingenerare confusione rispetto alla segnalazione stradale verticale, che venga allegata alla comunicazione puntuale documentazione topografica del punto d'installazione unitamente alle caratteristiche costruttive e dimensionali del mezzo pubblicitario.

Per l'apposizione di mezzi pubblicitari all'interno della proprietà privata e fronteggianti assi stradali non comunali o visibili dagli stessi è necessario conseguire preventivo nulla-osta dagli enti gestori di tali infrastrutture.

Il rilascio dell'autorizzazione all'installazione di mezzi pubblicitari non sostituisce l'obbligo di presentare la dichiarazione dei mezzi medesimi al concessionario del servizio per la pubblicità.

Il pagamento dell'imposta sulla pubblicità in assenza dell'autorizzazione alla installazione non sostituisce in alcun modo l'autorizzazione stessa.

Le insegne per negozi devono essere collocate nelle apposite fasce porta insegne, ove previste ed esistenti e non dovranno sovrapporsi a zone vetrate considerate ai fini del rapporto aeroilluminante.

Le insegne non possono sporgere dalla facciata per più di 20 cm., sono comunque ammesse, ove esiste un marciapiede, insegne a bandiera, non luminose né illuminate, poste ad un'altezza non inferiore a mt. 3,50 e aventi una sporgenza dalla facciata non superiore a quella del marciapiede stesso.

### **83.1 Divieti e limitazioni.**

Non è ammessa l'installazione di mezzi pubblicitari oltre l'altezza di gronda nelle zone residenziali. Non sono inoltre ammesse:

- l'installazione di striscioni di attraversamento di strade pubbliche, locandine e standardi se non nel caso in cui gli stessi siano di carattere provvisorio, finalizzati all'esposizione di pubblicità relazionata a speciali eventi quali manifestazioni, spettacoli, mostre, fiere. L'esposizione dei messaggi su questi mezzi, è ammessa solo ed unicamente durante il periodo di svolgimento della manifestazione o evento a cui si riferiscono, oltre che durante i sette giorni precedenti e le 24 ore successive alla stessa;
- L'installazione di cavalletti temporanei;
- La posa di contenitori/espositori di pubblicità temporanei;
- L'installazione di messaggi pubblicitari su bordi marciapiedi e dei cigli stradali;
- L'installazione di mezzi pubblicitari che impediscono anche parzialmente la visibilità della segnaletica stradale.

Tutti i mezzi pubblicitari devono essere realizzati ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed antinfortunistica; la struttura del mezzo pubblicitario non deve sovrapporsi alla visibilità di semafori, segnali stradali ecc., indispensabili per la sicurezza.

L'uso dei colori dovrà essere adottato con cautela specialmente per il colore rosso e per il colore verde ed in particolar modo, in corrispondenza ed in prossimità delle intersezioni anche semaforizzate.

Occorrerà evitare che il mezzo pubblicitario costituisca sfondo per segnali stradali diminuendone la loro percettibilità.

I colori utilizzati per i fondi dovranno essere in armonia con quelli della zona.

E' vietato usare l'emblema del Comune, salvo per gli impianti pubblicitari di servizio, realizzati dall'Amministrazione Comunale nonché:

- Utilizzare alberi per l'apposizione di striscioni;
- Apporre striscioni lungo le strade a scorrimento veloce;
- L'apposizione di cartelli pubblicitari su pali della pubblica illuminazione di proprietà comunale, su alberi e su impianti della segnaletica stradale.
- L'installazione di mezzi pubblicitari che impediscono anche parzialmente la visibilità della segnaletica stradale.

Inoltre risulta vietato collocare mezzi pubblicitari:

- Sulle corsie esterne alle carreggiate, sulle cunette e sulle pertinenze di esercizio delle strade che risultano comprese tra carreggiate contigue;
- In corrispondenza di intersezioni;
- Lungo le curve come definite dall'art. 3 comma 1 punto 20) del Codice e su tutta l'area compresa tra la curva stessa e la corda tracciata tra i due punti di tangenza;
- Sulle scarpate stradali sovrastanti la carreggiata in terreni di qualsiasi natura e pendenza superiore a 45°;
- In corrispondenza di raccordi verticali concavi e convessi segnalati;
- Sui ponti e sottoponti non ferroviari;
- Sui cavalcavia stradali e loro rampe;
- Sui parapetti stradali, sulle barriere di sicurezza e sugli altri dispositivi laterali di protezione e di segnalamento;

I materiali impiegati per tutti i mezzi pubblicitari dovranno essere coerenti con le caratteristiche tipologiche ambientali del contesto e resistenti agli agenti atmosferici.

E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di:

- Rispettare nella effettuazione della pubblicità le norme di sicurezza prescritte dai Regolamenti comunali, dal Codice della Strada e dal presente Regolamento;
- Verificare periodicamente il buono stato di conservazione dei mezzi pubblicitari installati e delle loro strutture di sostegno ed effettuare tutti gli interventi necessari al loro buon funzionamento;
- Procedere alla rimozione nel caso di decadenza o revoca dell'autorizzazione, insussistenza delle condizioni di sicurezza previste all'atto dell'installazione, difformità rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento, o di motivata richiesta da parte dell'Ente competente al rilascio.

### **83.2 Violazioni e provvedimenti repressivi.**

Devono altresì rispettate tutte le norme in materia prevista dal Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'installazione, la sostituzione e la modificazione di mezzi pubblicitari in assenza di autorizzazione comporterà l'adozione di ordinanza comunale nei confronti dei responsabili dell'abuso, per la rimozione dei mezzi pubblicitari abusivi e difformi.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'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 (ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 42/2004) medesimo per la fattispecie richiesta e dal parere della Polizia Locale.

L'inosservanza dell'ordinanza comunale nel termine fissato nella stessa comporterà la rimozione dei mezzi pubblicitari a cura del Comune ed a spese dei responsabili nonché la corresponsione della sanzione amministrativa massima prescritta dall'art. 57 del presente regolamento.

L'autorizzazione ad esporre ed apporre oggetti di qualsiasi tipo può essere revocata quando tali oggetti non siano mantenuti in buono stato e puliti, nonché in ogni tempo per comprovate ragioni di sicurezza e/o di pubblico interesse e per motivate esigenze della P.A.

La rimozione e l'eventuale ripristino di tali elementi, resa necessaria per l'esecuzione di opere pubbliche, stradali, tecnologiche, ecc., è a totale carico dei proprietari.

### **83.3 Cartelli Pubblicitari.**

Per i cartelli pubblicitari (elemento bifacciale ancorato al suolo da idonea struttura di sostegno, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari, direttamente, senza sovrapposizione di altri elementi quali manifesti o simili) non è ammessa l'illuminazione né diretta né indiretta; dovranno avere un'altezza minima (margine inferiore) 2,20 mt ed un'altezza massima (margine superiore) 4,55 mt. rispetto al suolo.

I cartelli inoltre dovranno distare, se posizionati, all'interno del centro abitato:

3,00 mt dal margine della carreggiata;

10,00 mt da altri impianti pubblicitari;

10,00 mt da segnali stradali e dalle intersezioni nonché da curve, cunette, dossi;

5,00 mt da Edifici;

3,00 mt da recinzioni.

Per i cartelli da posizionare fuori il centro abitato le distanze sono definite in conformità a quanto stabilito dal codice della strada:

Nel caso in cui, lateralmente alla strada ed in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento del mezzo pubblicitario, già esistono, a distanza inferiore a m 3,00 dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, filari di alberi (di altezza non inferiore a m 3,00), è ammesso il posizionamento dello stesso in allineamento con la costruzione, con il muro e con i tronchi degli alberi. I mezzi pubblicitari non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

Le strutture di sostegno devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento ed al carico della neve, saldamente realizzate ed ancorate, sia nel loro complesso che nei singoli elementi.

Qualora le suddette strutture costituiscano manufatti la cui realizzazione e posa in opera sia regolamentata da specifiche norme (opere in ferro, in c.a. ecc), è prevista l'osservanza delle stesse e l'adempimento ai relativi obblighi.

In particolare l'impianto pubblicitario deve avere le seguenti caratteristiche:

- Le strutture (montanti o sostegni in genere) devono essere realizzate in metallo (alluminio, ferro, ghisa, ecc.) verniciato di colore verde (RAL 6005) od altro colore concordato con l'ufficio tecnico comunale.
- Le parti di impianto destinate ad accogliere le affissioni devono essere dotate di una cornice metallica e costituite da una plancia in lamiera zincata.

#### **Articolo 84 Chioschi, cabine telefoniche, edicole.**

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi coerentemente con quanto stabilito dall'art 3.12 del presente regolamento.

La loro realizzazione anche se di tipo precario e provvisorio deve corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e del regolamento di polizia urbana vigenti.

Il pavimento e le pareti dovranno essere lavabili secondo il vigente Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Articolo 85 Strutture aggettanti sul suolo pubblico.**

Sui fronti di strade pubbliche ( o private aperte al pubblico ) sono consentiti i balconi, le pensiline, le gronde e le sporgenze in genere, aggettanti su suolo pubblico o sullo spazio di arretramento obbligatorio, purché l' oggetto non sia superiore al 10 % della larghezza stradale e con un massimo di ml. 1,50 e sia posto a non meno di m. 4,50 di altezza, misurata tra l' intradosso e il suolo a filo della parete.

Se la strada è munita di marciapiede, l' altezza minima consentita dovrà essere non superiore a ml. 3,50 ( misurata tra l'intradosso ed il marciapiede a filo della parete ) e l'oggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno cm. 30 dal filo del marciapiede stesso.

Tutte le aperture di porte e di botteghe verso la strada devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno eccetto che tale apertura sia richiesta da ragioni di sicurezza (cinema, teatro, supermercati, ecc.), nel qual caso dovranno essere costruite in modo da eliminare ogni pericolo nei confronti del pubblico transito.

Non è consentita l'apertura di serramenti che si aprono all'esterno verso strada ad altezze minori di m. 2,85 in presenza di marciapiede e di m. 4,50 in assenza di questo.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura sporgenza, compresi entro l'altezza di mt. 2,50, non possono sporgere più di 10 cm. dal filo del fabbricato.

Nel caso di nuovi edifici o di interventi di ristrutturazioni, restauro e risanamento di edifici esistenti, é vietato realizzare sugli spazi stradali condutture, canne, tubi pluviali, cavi elettrici facenti parte degli impianti privati, sporgenti dal filo del fabbricato;

l'eventuale visibilità di tali elementi, ancorché contenuti entro la parete dell'edificio, deve formalmente giustificarsi in relazione ad un progetto unitario della facciata.

#### **Articolo 86 Tende sporgenti sullo spazio pubblico.**

Il responsabile del servizio potrà concedere la posizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Di regola le tende aggettanti al piano terreno sono proibite nelle strade prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto dovrà essere inferiore almeno di cm. 30 alla larghezza del marciapiede stesso.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendono al di sotto di ml. 2,20, salvo casi speciali in cui una minore distanza non nuoccia al decoro della località od al libero transito. Ove nulla osti nei rapporti della luce e dell' aerazione d'eventuali piani ammezzati, può essere rilasciata l' autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore, ed avere meccanismi per l' innalzamento e l' abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta.

### **Articolo 87 Passaggi pedonali.**

Le strade di nuova formazione e laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l' eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a mt. 2,0; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l' accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

### **Articolo 88 Percorsi ciclabili**

La realizzazione di piste ciclabili è incentivata dal Comune individuando percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l' uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

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 avere larghezza minima di 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti salvo le diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali vigenti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l' impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Per quanto non espressamente normato in questo articolo è fatto richiamo e rinvio al D.M. 30/11/1999 n.557 e al D.M.

5/11/1991.

### **Articolo 89 Spazi porticati ed intercapedini su spazi pubblici.**

Per la realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico ci si deve attenere alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

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.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità (in particolare non devono presentarsi barriere architettoniche).

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.

Ai fini dell'illuminazione naturale ed aerazione dei piani interrati, è possibile realizzare intercapedini su spazi pubblici.

Di massima, le intercapedini devono avere il lato parallelo al prospetto non superiore a m.1,20, e comunque la loro dimensione e posizione non deve interferire con le reti tecnologiche interrate esistenti o previste.

La geometria e la struttura delle griglie deve soddisfare i requisiti di sicurezza e di transitabilità pedonale e veicolare. E' fatto obbligo al richiedente la manutenzione e la pulizia dell'intercapedine. L'intercapedine non può ospitare reti tecnologiche private.

### **Articolo 90 Occupazione degli spazi pubblici.**

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione 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.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione entro il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni già preesistenti.

### **Articolo 91 Disciplina d'uso del sottosuolo.**

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

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

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

- a. Ventilati anche a meno di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette.
- b. Illuminati artificialmente e/o naturalmente.
- c. Identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica.
- d. Conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

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

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

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte. 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.

Per ogni intervento di manomissione del sottosuolo per la posa di sottoservizi e di reti tecnologiche in generale ci si dovrà in ogni caso attenere alle prescrizioni, indicazioni e cautele tecniche sancite all'interno degli "Indirizzi per l'uso e la manomissione del suolo" approvato con decreto del Direttore Generale del 19/07/2011 n° 6630 - D.G. Ambiente, energia e Reti della Regione Lombardia pubblicato nella serie ordinaria del B.U.R.L. del 25/07/2011.

### **Articolo 92 Reti di servizi pubblici.**

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.

### **Articolo 93 Volumi tecnici ed impiantistici.**

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc. – vedi art. 3.9) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T.

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.

Il disposto del presente articolo va integrato con i contenuti di cui all'art. 3.9 del presente regolamento.

### **Articolo 94 Locali seminterrati e sotterranei, vespai, Intercapedini e griglie di aerazione.**

I locali seminterrati devono avere, all'intradosso della soletta superiore, un'altezza non superiore a mt. 1,00 dalla quota degli spazi circostanti il fabbricato, sia pubblici che privati.

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti a locali di abitazione (cucina, soggiorno, camera).

Costituiscono spazi seminterrati agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:

- a. Altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni.
- b. Vespaio aerato di cm. 50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti.
- c. Aeroilluminazione naturale diretta come previsto dalle norme del presente regolamento edilizio o condizionamento e illuminazione artificiale.
- d. Idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, aule riunione collettive.

I locali sotterranei costituiscono spazi agibili qualora possiedano tutti i requisiti sopra citati.

I locali sotterranei possono essere destinati agli usi sopra citati, con esclusione delle attività di cucina.

La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria, ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs. 81/2008 es.m.i..

Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e impianto idrico-sanitari con esclusione dell'impianto di riscaldamento.

In caso di costruzione di edifici privi di locali cantinati, interrati o seminterrati, e con esclusione degli edifici costruiti su pilotis, al fine di assicurare idonea protezione dall'umidità, deve essere realizzato idoneo vespaio aerato avente altezza minima pari a 0,50 mt.

Allo stesso scopo, dovranno essere realizzate idonee intercapedini aventi larghezza minima pari a 0,80 mt, dotate di idonee condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a isolare dal terreno i muri perimetrali degli spazi destinati alla permanenza continuativa delle persone.

Rimane ammessa, in alternativa, l'adozione di altri idonei accorgimenti tecnici e tecnologici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessari 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.

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.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a carico dei proprietari.

### **Articolo 95 Gronde e pluviali.**

Nel caso d'edifici che si affacciano direttamente sul suolo pubblico, i pluviali non devono arrecare pregiudizio ed ostacolo alla circolazione di persone e autoveicoli, e in ogni caso non devono sporgere dal muro perimetrale dell'edificio, per un'altezza, misurata dal pavimento del suolo pubblico, di mt. 2,50.

E' vietata la realizzazione di canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline e simili con recapito diretto su spazi pubblici e d'uso pubblico.

Nei nuclei ed aree d'antica formazione come individuate nel P.G.T. i canali e i pluviali, per la parte in vista, devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata.

## **SEZIONE II – Spazi privati**

### **Articolo 96 Accessi e passi carrabili.**

L'accesso alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade e degli spazi a cui accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento d'esecuzione e d'attuazione.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito quando:

a) Esso risulti pericoloso o d'ostacolo alla circolazione dei veicoli e dei pedoni lungo gli spazi pubblici antistanti;

b) Lo spazio preesistente, antistante il richiesto accesso, ha funzione di parcheggio d'uso pubblico. Eventuali accessi saranno consentiti in caso di comprovata impossibilità d'apertura di altri accessi e previo reperimento, a spese del richiedente, dello spazio utilizzato per l'accesso, nella medesima area o in aree adiacenti;

c) Siano pregiudicate le condizioni di visibilità e sicurezza stradale.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 4,50 e non superiore a m 6,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.

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 dalle intersezioni delle strade ai sensi dell'art. 46 co.2 let.a) del D.P.R. 495/1992 (salvo che si dimostri l'impossibilità tecnica).

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.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli di idonea larghezza, tracciato e pendenza e, con rampe dotate di percorso laterale per i pedoni, quando si tratti di autorimesse per più di nove autoveicoli.

In ogni caso tali rampe devono avere tratti di piano antistanti di almeno mt. 4,50 di lunghezza (comprendendo l'arretramento dal filo del marciapiede), salvo i casi in cui sia comprovata l'impossibilità a realizzarli; nel caso di strade a fondo cieco l'arretramento può essere di soli 3 metri, sempre adottando un cancello elettrico.

Ove il tratto piano antistante la rampa non fosse realizzabile con le misure sopraindicate è obbligatoria l'installazione di un cancello con apertura comandata a distanza.

Le acque meteoriche devono essere incanalate e raccolte in modo da non defluire sull'area stradale.

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.

In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

E' possibile realizzare e/o sistemare gli accessi ai fabbricati nuovi o esistenti in zona agricola – (zone E), di verde di rispetto e le aree di salvaguardia ambientale di cui al P.G.T. vigente.

Nelle zone agricole – zone E, è consentita la realizzazione-sistemazione di accessi ai fabbricati nuovi o esistenti purché lo sviluppo massimo degli stessi non risulti maggiore di ml 100,00 ovvero, qualora trattasi della sistemazione di accessi esistenti dello sviluppo maggiore di ml 100,00, che siano stati realizzati sulla scorta di licenze/ concessioni/permessi di costruire edilizie regolarmente rilasciati dal Comune, oppure realizzati antecedentemente l'anno 1963 (anno di approvazione del Programma di Fabbricazione di Sovere).

E' ammissibile la realizzazione degli accessi di cui sopra, sia per i fabbricati rurali sia per quelli in parte residenziali (anche in seguito a parziale cambio di destinazione d'uso previsto dallo stesso Piano Cascine) compresi o non compresi nel Piano Cascine senza che, per questi ultimi, sia necessaria la qualifica di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale ai sensi della L.R. n° 7 del 07.02.2000 e della D.G.R. n. 7/5326 del 02.07.2001 e la predisposizione del Piano di Utilizzo per il miglioramento ed utilizzo del fondo.

## **Articolo 97 Strade private.**

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a. Alla pavimentazione.
- b. Alla manutenzione e pulizia.
- c. All'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta.
- d. All'efficienza del sedime e del manto stradale.
- e. Alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

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 agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

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.

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.

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.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

## **Articolo 98 Sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati.**

Le sistemazioni esterne dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

L'area di pertinenza del fabbricato dovrà avere una superficie scoperta e permeabile secondo quanto prescritto dal vigente Piano delle Regole.

La superficie permeabile è inedificabile anche nel sottosuolo, deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo. Le stesse non possono essere utilizzate come spazi di sosta di autoveicoli.

Sono considerati permeabili i vialetti pedonali purché realizzati con pavimentazioni di autobloccanti posati a secco.

Nella progettazione delle superfici a verde dovrà essere prevista sia la sistemazione a verde praticabile che l'eventuale piantumazione.

Le sistemazioni a verde e gli interventi relativi alle aree scoperte dovranno essere documentati con specifici elaborati di progetto ove si dovranno indicare le essenze scelte e la loro ubicazione, i livelli del terreno – esistente e di progetto – le soluzioni adottate per le pavimentazioni ed ogni altro elemento necessario alla valutazione complessiva dell'intervento proposto.

In tutti i progetti presentati, le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed eventualmente documentate fotograficamente.

I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali.

I progetti dovranno essere predisposti in modo da garantire il rispetto della vegetazione esistente, nel rispetto del Codice Civile artt. 892, 894, 895, 896 e dovranno essere impiegate, in un rapporto equilibrato, specie arboree di alto fusto e arbustive.

Prima del rilascio del certificato di agibilità, tutta l'area di pertinenza del fabbricato, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dall'attrezzatura di cantiere; la stessa dovrà inoltre essere sistemata come previsto in progetto. L'area dovrà essere opportunamente delimitata e recintata in conformità alle norme del presente regolamento.

### **Articolo 99 Recinzioni.**

Le recinzioni devono avere carattere decoroso anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare ed essere in armonia con l'ambiente; cura particolare dovrà essere osservata per le recinzioni lungo le vie e le piazze pubbliche o all'interno di giardini e di cortili visibili le cui caratteristiche potranno essere imposte dal responsabile del servizio.

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

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).

Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alle circostanze stradali o di rispettare il contorno ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- Con muro pieno;
- Con muretto o cordolo sovrastante da reti, cancellate o siepi;
- Con reti e siepi;
- Con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Le recinzioni e i muri di ogni specie non dovranno superare l'altezza di mt. 2,50 (altezza massima), esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva salvo casi particolari da concordare con il responsabile dell'Ufficio Tecnico. (salvo quanto disposto nei commi successivi per le zone omogenee e residenziali).

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota +- 0,00 convenzionale del marciapiede stradale esistente o, in mancanza di questo dalla quota del terreno.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà; i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite. Eventuali apparecchiature videofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati di ml. 5,00 dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

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.

In tutte le zone omogenee sono ammesse, salvo diverse disposizioni:

- □ Recinzioni da preferire in muratura in pietrame a vista eseguita a secco o legata con malta per un'altezza massima della muratura di cm. 100 ed un'altezza totale, compresa l'eventuale recinzione di cm.150. Non sono ammesse reti di recinzione qualunque genere ma sono altresì ammessi i fili, le siepi e le staccionate. Saranno ammesse recinzioni con reti metalliche plastificate finalizzate alla chiusura delle superfici per l'allevamento o la riproduzione di animali selvatici; tali recinzioni, saranno di carattere temporaneo o comunque vincolate al periodo dell'allevamento stesso. La

richiesta presentata solo ed esclusivamente dalle associazioni venatorie legalmente riconosciute, dovrà essere corredata da fideiussione bancaria e/o assicurativa.

- □ Per fabbricati ad uso prevalentemente residenziale: recinzioni di tipo “chiuso” con altezza massima di cm. 150 e materiali non in contrasto con l’ambiente. La superficie da recintare potrà corrispondere all’intera area su cui insiste l’immobile fino ad un massimo di dieci volte la superficie da essa coperta. In corrispondenza degli incroci stradali le recinzioni e le sistemazioni a verde devono essere realizzate in modo da rilasciare visibilità ai fini della sicurezza della circolazione veicolare. Il responsabile del servizio potrà altresì imporre l’arretramento delle recinzioni al fine di aumentare la profondità del marciapiede lungo le vie e le piazze pubbliche o aperte al pubblico transito fino alla misura massima di due metri.

Di norma le recinzioni non possono essere erette lungo le strade, le linee ferroviarie ed i corsi d’acqua se ricadenti entro le fasce di rispetto o i limiti di arretramento di legge (rif. D.P.R. n°495/1992-Distanze recinzioni da strade art.26 co. 7 e 8); tuttavia con vincolo di non indennizzabilità sono ammesse le recinzioni ad un distacco dal ciglio stradale, dalla linea ferroviaria o dal corso d’acqua, non minore di 1/3 dalla profondità della fascia di rispetto o limite di arretramento di cui ai decreti Ministeriali 01/04/68 n. 1055 ( strade ) e 02/04/68/ n. 144 ( strade ). La legge 12/11/68 n. 1202 ( ferrovie ); R.D. 25/07/04 n. 523 ( corsi d’acqua ) e s.m.i..

Il responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, potrà ammettere o imporre allineamenti diversi in caso di:

- Previsioni urbanistiche particolareggiate;
- Allineamenti precostituiti;
- Rettifica di allineamenti tortuosi;

Gli spazi di proprietà privata che risultano non recintati per effetto di arretramenti delle recinzioni né sistemati in ampliamento di marciapiedi, devono essere mantenuti decorosamente a cura dei proprietari.

Sono vietate senza apposite autorizzazioni opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o a carattere provvisorio (steccati, palizzate, ecc.).

#### **Articolo 100 Recinzioni in zona agricola e boschiva.**

Lungo le strade vicinali, ed interpoderali le recinzioni devono essere poste a non meno di m. 3,00 dalla mezzzeria stradale in modo da garantire una sezione stradale di almeno m. 6,00.

In queste zone è possibile realizzare recinzioni di tipo leggero (paletti, rete e similari), completamente trasparenti, senza cordolo in fondazione, di altezza non superiore a m 1,80 rispetto alla quota del terreno naturale.

Recinzioni chiudende o altri sistemi di limitazione del bosco non possono essere realizzate con filo spinato o con modalità tali da causare danni alle persone o alla fauna selvatica; le recinzioni in ogni caso devono permettere il passaggio della fauna selvatica minore.

In queste zone è possibile realizzare recinzioni con siepi in “vivo”.

#### **Articolo 101 Posti auto ed autorimesse.**

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente (oggi 1mq/10mc volume).

Gli spazi a parcheggio privato, pertinenziale e non, sono opere di urbanizzazione primaria e il provvedimento che li abilita, Permesso di Costruire e/o DIA ecc., gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell’art. 69 della LR 12/2005.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere garantito almeno 1,5 posto auto/box per ogni unità immobiliare, il posto auto deve avere una dimensione minima di mt. 2,50 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,50 x 5,50.

Nel calcolo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra.

Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso. I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e della LR 12/05 devono essere legati da un atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire/contestualmente alla presentazione della DIA od altro titolo abilitativi che lo legittima.

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. È fatto comunque salvo quanto disposto dal D.M. 01.02.1986 in materia di prevenzione incendi.

Nella realizzazione di autorimesse interrata, in conformità a quanto eventualmente indicato nel Piano delle Regole del P.G.T. si deve prevedere che il solaio di copertura sia ricoperto da un riporto di terra di almeno 30 cm. di spessore, modellato secondo un disegno unitario e completato da un qualificato impianto arboreo.

Per costruzione interrata si deve intendere una costruzione anche parzialmente emergente dal terreno, ma per non più di m. 0,50, la cui copertura risulti comunque perfettamente raccordata, tramite il sopraddetto riporto di terra, con i circostanti piani di campagna non costruiti.

Di norma non è consentita la realizzazione di autorimesse singole con accesso diretto da spazi pubblici. Quando ciò sia necessario per oggettive difficoltà tecniche e risulti compatibile con i caratteri della zona, le serrande devono essere realizzate in modo da simulare cancelli o portoni di accesso di qualità comparabile, per materiali e disegno, a quella delle aperture principali esistenti sulle facciate. (Ciò vale anche per gli ingressi alle autorimesse collettive).

È consentita la realizzazione a confine stradale di autorimesse o parcheggi totalmente interrati a condizione che sia preventivamente presentato un atto unilaterale d'obbligo che fornisca idonee garanzie finanziarie nel caso di danni diretti o indiretti alla proprietà pubblica.

### **Articolo 102 Allacciamento alle reti fognarie.**

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del servizio.

È fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia, dove esistono i reticoli di ricevimento.

Nella costruzione di nuovi immobili deve essere prevista la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue attraverso idonei sistemi di accumulo delle acque piovane, per l'irrigazione dei terreni; inoltre, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione dovrà essere previsto un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della Legge 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del Regolamento comunale di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

### **Articolo 103 Allacciamento alle reti impiantistiche.**

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

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione dei condizionatori è vietata sulle facciate prospicienti le vie e piazze pubbliche; essi possono essere posti all'interno dei parapetti di balconi e logge, ma non sulle falde di copertura.

Per i condizionatori collocati su tetti piani devono essere predisposte adeguate opere di schermatura e mitigazione.

L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

a. Tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive.

b. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

c. Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85cm di diametro per impianti singoli).

d. Devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio.

e. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore.

f. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. 37 del 22.01.2008 a tutela della sicurezza degli impianti.

g. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

h. Non possono essere installate su balconi e terrazzi (salva motivata giustificazione di impossibilità all'installazione altrove).

f. Le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

i. Nelle nuove costruzioni è obbligatoria la predisposizione di impianto centralizzato a tetto.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire è rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della legge 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Articolo 104 Spazi non edificati ed interventi di movimentazione terra.**

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.

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.

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

Il responsabile dell'ufficio gestione del territorio può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, ordinare che le aree inedificate, dismesse od abbandonate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate, o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata,

che abbiano altezza non inferiore a mt. 2,00 e non superiore a mt. 3,00 e siano di aspetto decoroso. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Gli interventi di sterro/riporto o di movimentazione terra in altro modo definiti, da effettuarsi su terreni per i quali la destinazione urbanistica consente lecitamente la realizzabilità, dovranno comunque essere di altezza massima di 1,80 mt.; diverse altezze potranno tuttavia essere valutate mediante studi delle aree adiacenti alla zona in cui s'intende intervenire, elaborati in funzione degli sviluppi urbanistici riferiti al contesto dell'area soggetta alla movimentazione di terreno.

In ogni caso al termine dell'intervento il terreno dovrà essere di massima riambientato con terreno da coltivo e rinverdito secondo specie vegetali autoctone.

### **Articolo 105 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.**

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni nelle condizioni di agibilità, conservazione e decoro prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene.

Deve anche essere assicurato il decoro e l'igiene dei prospetti interni, degli spazi comuni, dei cortili, dei giardini, ecc..

Nel caso tali condizioni venissero a mancare, il proprietario dovrà provvedere all'adeguamento previo rilascio dei necessari atti abilitativi.

In caso di inosservanza il Responsabile del Servizio Tecnico può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare l'inabitabilità dell'edificio sentito anche il parere del Responsabile del Servizio A.S.L. competente.

Ove il proprietario, non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere a sua cura ed a spese del proprietario stesso.

L'Amministrazione Comunale può, in ogni momento, far eseguire ispezioni dal personale tecnico e sanitario, o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni, previo avviso ai proprietari.

### **Articolo 106 Esecuzione e manutenzione di manufatti ed impianti pubblici - Toponomastica e segnaletica.**

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 del D. Lgs. 42/2004 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.497/1939 e n.431/1985.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso notificato agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a. tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici.
- b. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica.
- c. numeri civici.
- d. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti.
- e. mensole, ganci, tubi e cavi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori.
- f. lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
- g. quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al precedente comma, non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista.

Qualora siano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna, regolarmente autorizzata, comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal responsabile dell'ufficio Gestione Del Territorio.

Nel caso di riattamento (risanamento igienico, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica), manutenzione o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, targhe, tabelle, elementi decorativi o segnaletici di interesse generale, l'esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione comunale la quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario é tenuto, a sue spese, a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Nell'ambito degli interventi di riattamento, manutenzione o modificazione degli edifici o di porzione di essi, qualora fosse tecnicamente possibile, l'Amministrazione comunale può prescrivere che gli elementi di cui al precedente comma, ovvero tubi, canne e cavi di impianti tecnologici, siano collocati sotto l'intonaco o comunque in modo tale da non alterare l'aspetto della facciata.

Le spese necessarie per la realizzazione di tali interventi saranno a carico del proprietario dell'edificio per quanto riguarda le opere edilizie (spacchi per realizzare la traccia, fornitura dei tubi e ripristino dell'intonaco) e dell'Amministrazione comunale per quanto riguarda l'adeguamento, la modifica od il ripristino dell'impianto (spostamento o sostituzione dei cavi e di tutti gli elementi costituenti l'impianto pubblico).

#### **Articolo 107 Sistemazioni esterne ai fabbricati.**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.

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.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

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

#### **Articolo 108 Assegnazione ed applicazione numeri civici e indicazione nominativo amministratori condominiali.**

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

L'indicatore del numero civico, fornito dall'Amministrazione comunale, deve essere collocato obbligatoriamente a fianco della porta di ingresso, in posizione ben visibile, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

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

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre in luogo visibile, nell'atrio o nell'androne di ingresso dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito affinché possano essere contattati nei casi di urgenza.

## **CAPO II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all’ambiente e allo spazio urbano**

### **SEZIONE I – Disciplina delle distanze**

#### **Articolo 109 – Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi.**

Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, s’intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio e la linea di confine (per esclusioni dal computo delle distanze in merito a balconi sporti od aggetti ci si deve riferire alle eventuali disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale).

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall’asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l’opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, fatta salva la costruzione in aderenza, la distanza minima dal confine (in assenza di diverse e specifiche disposizioni contenute per le singole zone nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale) non può essere inferiore a mt. 5,00.

Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell’altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.

Le sopraelevazioni sono da considerarsi a tutti gli effetti come nuove costruzioni ai fini della disciplina delle distanze e come tali devono rispettare le distanze suesposte.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nel presente articolo potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti confinanti, fermo restando il distacco minimo prescritto fra edificio e edificio (di cui all’articolo successivo); tali servitù non dovranno incidere negativamente sui diritti o facoltà di terzi estranee ad esse e dovranno essere trascritte nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo. Non sono considerati ai fini del computo della distanza, le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00.

#### **Articolo 110 - Distanze tra costruzioni.**

Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, s’intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio e la linea di confine (per esclusioni dal computo delle distanze in merito a balconi sporti od aggetti ci si deve riferire alle eventuali disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale).

Nelle Zone A (rilevate nel P.G.T.) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle altre zone nel caso di nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti non deve essere inferiore a m. 10,00.

Nel caso in cui tale distanza sia inferiore all’altezza della costruzione più alta, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere la misura corrispondente all’altezza stessa.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Le sopraelevazioni sono da considerarsi a tutti gli effetti come nuove costruzioni ai fini della disciplina delle distanze e come tali devono rispettare le distanze suesposte.

Non sono considerati ai fini del computo della distanza, i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 2,50, e le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00.

### **Articolo 111 - Distanze per l'apertura di vedute e luci.**

Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: **luci**, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; **vedute o prospetti**, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Sono vedute **dirette** quelle che consentono di guardare verso il fondo del vicino in linea perpendicolare rispetto alla parte su cui insiste l'apertura; sono vedute **oblique** quelle che consentono di vedere, senza sporgersi dall'apertura, un fondo che si trova alla sinistra o alla destra rispetto al fondo visibile con veduta diretta (ovviamente se su un fondo si ha veduta diretta e obliqua perché è molto ampio, la veduta si considera tutta diretta); la veduta è **laterale** se per vedere l'altro fondo occorre sporgersi dall'apertura e guardare lateralmente; la veduta obliqua assorbe quella laterale. (Vedi schema a fine articolo).

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le disposizioni del Codice Civile, è ammesso, in assenza di diverse e specifiche disposizioni contenute per le singole zone nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale, aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso o sopra il tetto del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e la delimitazione perimetrale esterna dell'edificio sul quale si eseguono le opere, sia maggiore di m. 1,50.

Analogamente, è ammessa la costruzione di sporti aggettanti aperti, balconi, ballatoi e simili qualora la distanza tra il fondo di questo e il limite dello sporto sia maggiore di m. 1,50.

Viene ammesso inoltre aprire vedute laterali ed oblique verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e il lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto, sia maggiore di m. 0,75.

L'obbligo di osservare delle distanze viene meno quando la veduta sia ostacolata da un muro o se tra i due fondi è inserita una via pubblica o uno spazio pubblico.

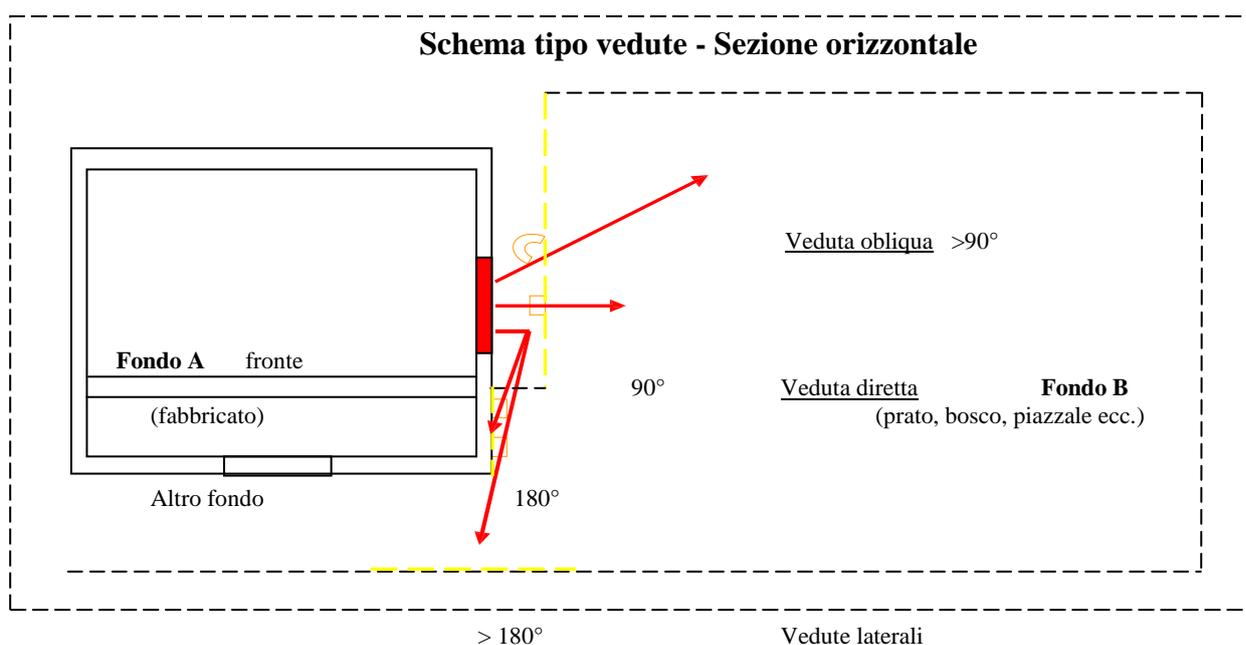
La misura della distanza si effettua perpendicolarmente al confine del fondo del vicino, orizzontalmente e nel punto più prossimo dal qual è possibile esercitare la veduta. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:

- Essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati (Sia inferriata che grata non devono sporgere oltre la superficie della parete);
- Avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori;
- Avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

Salvo diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale o nel piano particolareggiato, le luci possono avere le più svariate dimensioni, da semplici fori o feritoie a grandi aperture. La luce non presenta all'esterno alcun oggetto o sporgenza, ma deve essere a filo della parete.

In ogni caso per ogni apertura, distanze inferiori ai limiti suesposti sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrati con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari oppure, qualora attraverso il decorso del tempo, si sia consolidata un'acquisizione a titolo originario del diritto (es. per effetto di servitù originate da usucapione ventennale).



### **Articolo 112 - Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, condutture.**

Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, in assenza di diverse e specifiche disposizioni contenute per le singole zone nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 2,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere similari che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

### **Articolo 113 - Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico.**

Ferme restando le diverse e specifiche disposizioni contenute per le singole zone nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale, è consentito l'aggetto sul suolo pubblico o di uso pubblico di gronde, balconi, pensiline, tende solari, insegne purché abbiano profondità inferiori a m. 1,50 e

purché siano poste ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi e non inferiore a m. 4,50 dal piano di pavimento degli spazi destinati alla circolazione di veicoli. Maggiori altezze potranno essere prescritte in ragione di motivi di sicurezza per il traffico. Non sono ammessi sport e aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco, per il gioco e lo sport, pertinenti a strutture ed impianti per l'istruzione ovvero destinati ad attrezzature di interesse comune.

#### **Articolo 114 Distanze degli alberi da confini, edifici e strade.**

Le piante sono classificate in relazione al loro sviluppo in:

- grande sviluppo (oltre 5 mt di altezza);
- per essenze a sviluppo medio (oltre 2 mt di altezza);
- per le essenze a sviluppo contenuto (inferiori ai 2 mt di altezza).

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

Gli alberi a grande sviluppo devono mantenere una distanza minima dal confine con spazi privati pari a mt. 5,00.

Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a m. 2,50.

Ferme restando le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, sono escluse dall'osservanza dei commi precedenti le piante che costituiscono le alberature stradali.

Per la distanza delle alberature da strade, devono essere considerati gli obblighi previsti in particolare dagli artt. 16, 17, 18, 29 relativi a fasce di rispetto e piantagioni, dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

In qualsiasi caso le piantagioni lungo le strade nei centri abitati dovranno essere realizzate in conformità agli strumenti urbanistici, in modo da non compromettere e il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione.

La distanza delle alberature rispetto alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.

In particolare gli alberi devono mantenere dagli edifici una distanza minima pari a:

- m. 7,00 per le essenze a grande sviluppo;
- m. 5,00 per le essenze a sviluppo medio;
- m. 3,00 per le essenze a sviluppo contenuto.

L'asse delle alberature dovrà distare almeno m. 1.50 dal ciglio del marciapiede per le piante a grande sviluppo e almeno m. 1 per tutte le altre.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse, in particolare deve essere rispettata una distanza minima pari a:

- m. 12,00 per le piante a grande sviluppo;
- m. 8,00 per quelle a sviluppo medio;
- m. 4,00 per quelle a sviluppo contenuto.

Potranno essere concesse deroghe nel caso di ricostruzione di alberature storiche.

#### **Articolo 115 Norme di chiusura.**

Qualsiasi disciplina diversa e speciale contenuta in disposizioni legislative o nelle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, prevale sulle disposizioni stabilite nella presente sezione.

## **SEZIONE II – Inserimento ambientale delle costruzioni**

### **Articolo 116 Decoro delle costruzioni.**

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

Per il decoro intrinseco degli edifici e per il loro corretto inserimento nell'ambiente, è necessario che i materiali, i manufatti ed i colori utilizzati negli interventi edilizi siano coordinati con quelli degli edifici circostanti, uniformandosi ai principali elementi formali e costruttivi degli stessi, in particolare quando questi edifici siano anche solo parzialmente rappresentativi, per quanto riguarda i caratteri tipomorfologici, i materiali ed i colori, della tradizione edilizia locale.

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.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

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.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per carattere architettonico non richiedano intonaco.

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.

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

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.

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.

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 117 Prospetti su spazi pubblici.**

Le Norme del Piano delle Regole disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

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.

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.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

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.

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra e m. 1,10 per tutti gli altri piani.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per tutti gli altri piani.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11 e non favorire l'arrampicamento.

Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10.

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.

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

### **Articolo 118 Ombre portate.**

In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord e della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione e edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abituale ubicato nella disposizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultima partire dalla base esterna del fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

### **Articolo 119 Sporgenze.**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i 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 m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorie o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,00 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.

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 120 Salubrità dei terreni edificabili.**

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, aree censite dal Piano di Governo del Territorio attuale o che nella loro storia urbanistica siano state adibite ad usi industriali, artigianali e di deposito di materiale, discariche (autorizzate o abusive) e cave anche se cessate o recuperate, aree con sospetta presenza di gas radon se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

La relazione geologica e geotecnica dovrà specificare se il terreno sul quale s'intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione da acque superficiali o sotterranee e l'eventuale presenza di acque di falda, superficiale od a profondità tale da venire in contatto diretto con il manufatto, nei terreni di fondazione indicando le soluzioni tecniche e di ingegneria ambientale che s'intendono adottare.

In ogni caso le opere di bonifica dovranno essere eseguite prima dell'edificazione.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari in conformità ai disposti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri, le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale s'intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

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.

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.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

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 vespaio.

Il piano di calpestio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

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.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

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.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature rilevabile dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### **Articolo 121 Disciplina del colore.**

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.

Le parti in pietra ( portali, balconi, scale, ecc ) presenti negli edifici e che rappresentano documenti di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni d'edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale, laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

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.

Nel nucleo e aree di antica formazione come individuate nel PGT i canali e i pluviali, per la parte in vista, devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata.

Per gli edifici ricadenti nel P.P.C.S. la tinteggiatura deve essere concordata con l' Ufficio Tecnico Comunale.

La disciplina del presente articolo è da ritenersi superata qualora il Comune si doti di un autonomo piano colore; in quest'ultimo caso la disciplina del colore sarà interamente riferibile alle disposizioni contenute in esso.

### **Articolo 122 Disciplina dell' uso dei materiali di finitura.**

I comuni possono emanare norme rivolte ad individuare materiali preferenziali nelle superfici di rivestimento delle nuove edificazioni.

In relazione a ciò debbono congiuntamente venire precisate le modalità di realizzazione di tali superfici dando criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto dei casi di recupero degli edifici nei centri storici.

Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale D.Lgs. 42/04 e s.m.i., per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

In relazione a tutti gli interventi definiti dalla D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006 pubblicata sul 3° supplemento straordinario al n. 13 del B.U.R.L. del 31 marzo 2006; la disciplina dell' uso dei

materiali di finitura è quella contenuta nell' allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

## **Articolo 123 Disciplina del verde su aree private.**

### **123.1 Formazione, rifacimento e completamento di aree a verde.**

La realizzazione degli spazi verdi comporta la preventiva valutazione delle funzioni attribuite a ciascun'area e deve tenere conto delle caratteristiche agronomico - ambientali del sito in cui si opera (analisi del sito); in particolare: natura del terreno, caratteristiche climatiche, orografia, esposizione, soleggiamento, disponibilità idrica, ristagno idrico, esposizione, inquinanti.

Oltre all'adattabilità alle condizioni esistenti, la scelta delle specie vegetali da inserire deve tenere conto della tipologia di spazio verde da realizzare (area verde urbana attrezzata o non, filare di alberi, quinta, arredo viario, schermo frangivento, barriera antirumore, rimboschimenti, verde pensile) e delle caratteristiche dell'essenza.

Nella scelta delle specie dovrà essere accordata preferenza alle specie autoctone e naturalizzate; è vietato l'impianto di specie infestanti.

### **123.2 Manutenzione.**

Devono essere effettuate operazioni periodiche di manutenzione ordinaria volte al mantenimento della vegetazione, in particolare:

- a) potatura per l'eliminazione dei rami secchi ("rimonda") e dei polloni;
- b) concimazioni (da effettuare sulla base delle analisi chimico - fisiche del terreno);
- c) irrigazioni ordinarie e di soccorso;
- d) difesa vegetazione infestante;
- e) difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, con valenze storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie architetture vegetali.

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

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.

### **123.3 Difesa della vegetazione e divieti.**

Sugli alberi non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 3,00 per essenze a grande sviluppo (oltre 5 mt di altezza), m. 2,00 per essenze a sviluppo medio (oltre 2 mt di altezza), m. 1,20 per le essenze a sviluppo contenuto (inferiori ai 2 mt di altezza).

Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).

Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranee a (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Dovrà essere mantenuta una distanza minima in funzione delle dimensioni dell'albero e del tipo di apparato radicale, in particolare:

- m. 2,50 per essenze a grande sviluppo;
- m. 2,00 per essenze a sviluppo medio;
- m. 1,50 per essenze a sviluppo contenuto.

Tali distanze saranno aumentate di 0,5 m in caso di specie con apparato radicale superficiale.

Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti anche nelle parti aeree (chioma e tronco) da idoneo dispositivo di protezione.

In presenza di essenze arboree, nell'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.

In tutto il territorio comunale é vietato procedere, senza idoneo atto abilitativo, anche in aree agricole, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

E' vietata qualsiasi opera o modifica dell'assetto fisico del suolo che comporti un'alterazione della morfologia delle rogge e dei percorsi d'acqua stagionali, o la loro occlusione.

L'eventuale intubamento può essere autorizzato solo nelle zone urbane e per i tratti in cui ciò risulti effettivamente indispensabile per ragioni di igiene pubblica e sicurezza.

Fatte salve più restrittive disposizione di legge per quanto riguarda la materia di cui al presente articolo:

- é vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di materiali, che riguardano attività industriali, artigianali e commerciali. - é vietato, se non sia previsto da un progetto edilizio regolarmente approvato, rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza previste a verde, nonché inquinare con scarichi o discariche.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, l'Amministrazione Comunale può imporre ai proprietari o agli aventi titolo, la manutenzione del verde.

E' fatto obbligo ai proprietari della difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

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 e ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, con valenze storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie architetture vegetali.

#### **123.4 Alberi di pregio.**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

#### **123.5 Deroghe.**

E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

### **SEZIONE III - Interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche**

#### **Articolo 124 Eliminazione e superamento barriere architettoniche.**

Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorirne la massima fruibilità da parte di tutte le persone disabili, colpite da handicap sia temporaneo che permanente, con ridotte o impedito capacità motorie, sensoriali, mentali e psichiche, per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.

A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi edilizi, nonché nei cambi di destinazione, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui s'inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali, che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i portatori di handicap.

In particolare, a partire dalle modalità e caratteristiche indicate dalle norme vigenti al momento della realizzazione dell'opera e in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, devono essere garantiti i requisiti di adattabilità, visitabilità, accessibilità.

### **Articolo 125 Parcheggi.**

Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, senza alcuna deroga, dovrà essere realizzato un posto auto privato per ogni condomino disabile che sarà residente nel condominio alla data di consegna dell'edificio. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni cinquanta posti auto privati (o frazione di cinquanta) da destinare a favore di eventuali disabili che possono accedere all'edificio.

Nelle aree produttive, commerciali e di servizi di nuova costruzione deve essere previsto un posto auto per ogni disabile operante in quel contesto. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni trenta (o frazione di trenta) posti auto destinati al pubblico da riservare a favore dei disabili che usufruiranno di quelle strutture. Tutti i posti auto riservati ai disabili devono essere posti in prossimità degli accessi agli edifici e servizi (ascensori, telefoni, servizi igienici, ecc.) e, per quanto possibile, devono essere adottate soluzioni atte alla loro protezione dalle intemperie.

Nella realizzazione di parcheggi è da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno 150 cm in soluzione di continuità con scivoli e rampe, completi di segnaletica orizzontale e verticale ben visibile anche nelle ore notturne. I parcheggi riservati ai disabili paralleli alla sede stradale devono avere una lunghezza non inferiore a m 6 per favorire il passaggio della carrozzina fra le due auto

### **Articolo 126 Ascensori.**

Tutti gli ascensori devono essere regolati per una bassa velocità di avvio e fermata, con autolivellamento del piano cabina/piano fermata con tolleranza di 1 cm e segnalazione sonora di avvio e partenza.

Devono inoltre essere dotati di campanello di allarme munito di dispositivo luminoso di avvenuta chiamata e di citofono, tutti posti a 100 ÷ 130 cm di altezza.

Nelle pulsantiere i numeri di piano devono essere in rilievo e con relative scritte in Braille.

Il dispositivo luminoso di sicurezza deve avere una autonomia minima di 4 ore.

Nelle nuove costruzioni le porte degli ascensori devono essere a scorrimento automatico e dotate di specifico meccanismo di arresto e inversione in caso di ostruzione. Il tempo di apertura delle porte non deve essere inferiore a 15 secondi.

Le pulsantiere esterne, poste a 110 ÷ 140 cm di altezza (consigliato 115), devono riportare l'indicazione del piano e i numeri devono essere in rilievo e con la relativa scritta in Braille.

### **Articolo 127 Servoscala e piattaforme elevatrici.**

Nelle parti comuni per gli interventi di nuova costruzione, deve essere escluso l'impiego di servoscala e piattaforme per il superamento di barriere architettoniche.

Solo nel caso di interventi in edifici esistenti nei quali vi sia comprovata impossibilità tecnica di superamento di dislivelli mediante la realizzazione di rampe, sono ammessi piattaforme elevatrici o servo-scala.

La presenza di servo-scala e di piattaforme elevatrici deve essere opportunamente segnalata per favorire la circolazione pedonale sul lato opposto.

Opportune segnalazioni luminose ed acustiche dovranno indicare l'attivazione di questi meccanismi di sollevamento.

La portata dei servo-scala non deve essere inferiore ai 130 kg. mentre per le piattaforme non deve essere inferiore ai 180 kg. La loro velocità non deve essere superiore ai 10 cm al secondo.

Servoscala e piattaforme devono essere sempre muniti di dispositivi di sicurezza antiribaltamento, e antischiacciamento.

Devono essere dotati di dispositivi di sicurezza per l'attivazione esclusiva con "persona presente". I comandi di funzionamento devono essere installati sia sul meccanismo che al piano.

In fase di stazionamento la pedana deve essere ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

### **Articolo 128 Rampe e scivoli.**

Le rampe d'accesso agli edifici devono essere realizzate con materiale antidrucciolo e protette da un parapetto munito di corrimano all'altezza di 90 cm. Tutti gli spazi previsti per il cambio di direzione e in corrispondenza di porte, come in tutti i piani orizzontali di sosta (massimo ogni 10 m di sviluppo per pendenze fino all'8%) devono essere realizzati in piano e con lato di misura non inferiore a 150 cm. Per le parti realizzate in grigliato, la maglia deve essere inattraversabile da una sfera di 15 mm di diametro.

L'inizio e la fine delle rampe deve essere evidenziato mediante una variazione del colore e la rugosità del pavimento, realizzata ad almeno 30 cm di distanza e per un tratto di lunghezza di almeno 30 cm..

Nella realizzazione di rampe e scivoli, sempre evidenziati con strisce gialle, i raccordi con marciapiedi, carreggiate, corselli d'accesso, ecc., non devono presentare un dislivello superiore a 2 cm, realizzando sempre spigoli arrotondati (o comunque addolciti verso il basso). La pendenza trasversale deve essere contenuta entro 1%. Inoltre devono essere dotati di dissuasori di occupazione abusiva (paletti con catenelle, ringhiere, archetti, ecc.).

### **Articolo 129 Edifici.**

Per gli edifici esistenti costituiti da più di tre livelli fuori terra privi di ascensore o con ascensori non a norma, ove venga documentata l'impossibilità tecnica di realizzazione all'interno della costruzione, è consentita, previo parere della Commissione Edilizia, l'installazione di ascensori anche all'esterno.

Devono comunque essere osservate le norme stabilite dal vigente Regolamento d'igiene in materia di rapporti areoilluminanti dei locali.

Negli edifici residenziali di nuova costruzione con non più di tre livelli fuori terra (compresi i piani interrati e i porticati), oltre a garantire sempre l'accessibilità delle parti comuni del piano terra, devono essere ricercate soluzioni atte a favorire la visitabilità e l'adattabilità dei piani superiori.

Negli edifici unifamiliari di nuova costruzione deve essere garantito il requisito della visitabilità.

Per gli edifici soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. 21 gennaio 2004 n. 42, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche deve essere realizzata, ove possibile, con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi e dalle disposizioni di legge vigenti.

Gli accessi degli edifici dovranno essere orientati verso la pubblica via ed illuminati con dispositivi temporizzati, in modo tale da garantire la visibilità degli accedenti dalla pubblica via medesima.

### **Articolo 130 Corridoi e spazi confinanti.**

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi confinanti non deve essere inferiore a 1 mt e devono essere muniti di regolare corrimano. In corrispondenza di ascensori, rampe, servo-scala, ecc., lo spazio antistante deve risultare orizzontale e con lati non inferiori a cm 150.

Negli spazi confinanti, pur nel rispetto del raggio minimo stabilito dalla legge per gli spazi di rotazione delle sedie a ruote, va tenuto presente che per le carrozzine a motore il raggio di rotazione va calcolato dal punto di appoggio a terra della ruota bloccata al punto più esterno della pedana piede del lato opposto. In tali casi il raggio così determinato, e del quale tenere conto negli edifici di nuova costruzione, assume un valore anche di 105 ÷ 110 cm.

### **Articolo 131 Porte.**

Dove è indirizzato il passaggio con carrozzine, sono da preferire porte scorrevoli e motorizzate.

Sono vietate le porte girevoli e le porte a vetro, se non ben fornite, queste ultime, di accorgimenti per la sicurezza, per l'antifondamento e dotate di evidenziatori di presenza.

La larghezza di passaggio netto delle porte esterne non deve essere inferiore a 90 cm e per le porte interne non inferiore a cm 80.

I meccanismi di apertura devono essere facilmente manovrabili e percepibili da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali.

L'accesso ai balconi e alle terrazze deve avvenire attraverso porte-finestre, con un dislivello massimo fra i pavimenti di 2,5 cm con angolo arrotondato. La parte del balcone o terrazza prossima alla porta finestra deve avere uno spazio di almeno 150 cm di profondità e di larghezza, per garantire la rotazione completa di una carrozzina. Inoltre la tipologia dei parapetti, di altezza non inferiore a 110 cm, deve garantire la visuale anche alle persone sedute e le aperture devono essere inattraversabili da una sfera non superiore ai 10 cm di diametro.

### **Articolo 132 Servizi igienici.**

Nei servizi igienici attrezzati a norma per i portatori di handicap, la parete per l'accostamento laterale sinistro o destro della carrozzina, in modo parallelo alla tazza del w.c., deve avere uno spazio libero di almeno 130 cm per la manovra della carrozzina.

L'accostamento frontale deve avere uno spazio libero di almeno 100 cm.

Il piano della doccia deve essere sempre a filo pavimento, l'eventuale servizio bidet può essere sostituito col miscelatore a doccia e il lavabo deve essere privo di base o di colonna.

Le porte devono avere una apertura netta di 90 cm, devono essere scorrevoli o apribili verso l'esterno e munite di maniglione interno di richiamo. In caso di adattabilità, è consentita l'apertura delle porte di 80 cm.

### **Articolo 133 Apparecchi di servizio.**

Negli ambienti pubblici e negli spazi privati aperti al pubblico, una parte dei servizi e loro comandi (telefoni, pulsantiere, citofoni, campanelli di emergenza, distributori automatici di numeri e tessere,

terminali informatici, ecc.), devono essere posti ad una altezza di 100 ÷ 130 cm dal pavimento (consigliata a 115 cm).

### **Articolo 134 Disposizioni per l'abbattimento barriere architettoniche.**

La realizzazione di rampe al fine di consentire l'accesso agli edifici esistenti da parte di persone con disabilità, non comporta la necessità di procedere alle verifiche stabilite dall'art. 3.2.3 del Regolamento d'igiene ai fini della superficie minima e verde piantumabile e percolante.

Le tettoie previste dall'art. 5.1 dello Legge Regionale n. 6 del 20/2/89 poste a protezione dei cancelli pedonali di accesso alle costruzioni, come pure le coperture dei parcheggi per disabili, non vengono computate ai fini della superficie coperta.

Ai progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere allegata la documentazione grafica e la dichiarazione di conformità alle normative vigenti in materia di soluzioni atte all'abbattimento delle barriere architettoniche, redatta da un tecnico abilitato e resa sotto forma di autocertificazione.

Tutte le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

## **CAPO III – Gli edifici**

### **SEZIONE I –Requisiti spaziali, dimensionali e funzionali**

#### **Articolo 135 Requisiti delle costruzioni e degli alloggi.**

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle Norme contenute nel Regolamento Locale di Igiene che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e delle norme del Titolo III vigente se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

#### **Articolo 136 Caratteristiche dimensionali delle unità abitative.**

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare.

Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e ampliamento/sopraelevazione, dovranno essere applicate le norme del presente articolo, fermo restando che, ove sussistano verificate impossibilità fisiche, strutturali e normative, potranno essere ammesse deroghe agli specifici contenuti della presente normativa in materia di requisiti minimi degli ambienti, purché le soluzioni funzionali comportino condizioni igienico sanitarie migliorative.

#### **Caratteristiche degli alloggi.**

Le norme del presente articolo sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento Locale d'Igiene prevalgono sullo stesso.

In ogni alloggio si distinguono le seguenti tipologie di vani:

- a. Vani di abitazione: soggiorno, cucina, sala da pranzo, stanza da letto;
- b. Vani integrativi: studio, biblioteca, sala di lettura/tv, sala da gioco, e vani assimilabili non compresi fra quelli di cui ai punti a) e c);
- c. Vani di servizio: angolo di cottura, dispensa, bagno, atrio, disimpegno, corridoio, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba, lavanderia, stireria.

Per superficie utile si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezze e della proiezione di eventuali scale interne per la porzione fino ad una altezza utile di mt. 1,80.

Gli alloggi residenziali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

**1.** A pianta libera, quando lo spazio abitabile non risulti separato in modo fisso, con esclusione del solo locale bagno, dell'antibagno e del ripostiglio, da computarsi comunque nel calcolo della superficie minima prescritta.

Gli alloggi a pianta libera devono avere una superficie utile minima, comprensiva dei locali bagno, antibagno e ripostiglio, di mq. 50.

Ogni alloggio a pianta libera deve essere dotato almeno di un vano soggiorno-letto di superficie utile minima di mq. 14,00; un angolo cottura con superficie utile minima di mq. 4,00 o una cucina con superficie utile minima di mq. 9,00; un bagno disimpegnato con superficie utile minima di mq. 4,00; se nell'antibagno sono posti in opera lavabo o doccia quest'ultimo potrà essere conteggiato nella superficie utile, l'eventuale antibagno deve avere una larghezza minima di mt. 1,20 e una profondità minima di mt. 1,00; un ripostiglio, localizzato anche all'esterno dell'alloggio stesso.

**2.** A pianta fissa, quando lo spazio abitabile risulti separato in modo fisso per ciascun vano.

Ogni alloggio a pianta fissa deve essere dotato almeno di un vano soggiorno, una stanza da letto per due persone, un bagno disimpegnato, una cucina od angolo cottura, un ripostiglio, localizzato anche all'esterno dell'alloggio stesso.

Negli alloggi a pianta fissa devono essere rispettate le seguenti dimensioni minime:

- a. I vani soggiorno e camera doppia devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.
- b. I vani cucina, sala da pranzo e stanza da letto singola devono avere una superficie utile minima di mq. 9,00.
- c. Il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 4,00; se nell'antibagno sono posti in opera lavabo o doccia quest'ultimo potrà essere conteggiato nella superficie utile.
- d. Se è presente nell'alloggio un solo bagno questo deve essere direttamente dotato di finestra prospiciente l'esterno per una corretta aereoilluminazione.
- e. L'eventuale antibagno deve avere una larghezza minima di mt. 1,20 ed una profondità minima di mt. 1,00.
- f. Qualora in un alloggio vi sia più di un bagno, quello principale deve essere della dimensione minima sopraprescritta ed accessibile da corridoio, o disimpegno, od antibagno, mentre gli altri possono essere anche di dimensione inferiore e, qualora abbiano accesso da stanze da letto, guardaroba, lavanderia o stireria, possono essere privi di antibagno.
- g. I vani corridoio, disimpegno ed atrio devono avere una larghezza minima di mt. 1,20, salvo che si tratti di alloggio in edificio unifamiliare ove nella zona notte al piano superiore, ferme restando le prescrizioni relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, tali vani possono avere larghezza inferiore.
- h. Il vano ripostiglio deve avere una superficie utile minima di mq. 1,20, se interno all'alloggio, ed una superficie utile minima di mq. 2,50, se esterno all'alloggio.
- i. Qualora l'alloggio sia privo di vano cucina, deve essere previsto un apposito spazio destinato ad angolo cottura della superficie utile minima di mq. 4,00, con lato minore non inferiore a mt. 1,20, non separato in modo fisso dal vano soggiorno o pranzo.
- j. Tutti gli altri vani, del tipo a) e b) del precedente comma, non compresi fra quelli sopradescritti, dovranno avere una superficie utile minima di mq. 9,00.

### **Numero utenti.**

Il numero massimo di utenti ammissibili in un alloggio a pianta fissa, sotto il profilo igienicosanitario, è definito in relazione alla superficie utile che dovrà essere garantito con un minimo di mq. 50 (salvo diverse disposizioni contenute nelle n.t.a dello strumento urbanistico generale vigente).

Un alloggio occupato da un numero di utenti superiore a quanto sopra previsto, deve intendersi antigienico e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento ed igienico edilizie tali da determinare cause di insalubrità, deve essere considerato inabitabile con i conseguenti effetti ai sensi della normativa vigente.

Altezza utile dei vani negli alloggi residenziali.

Per altezza utile si intende la lunghezza della verticale tracciata dal pavimento dell'intradosso del solaio di copertura.

Ove il solaio di copertura sia realizzato con solai lignei a vista l'altezza si intende misurata sotto travetto e ove il solaio abbia andamento irregolare per altezza utile si intende l'altezza media.

L'altezza media di ogni singolo vano od alloggio monostanza é definita quale media aritmetica ponderata tra le diverse altezze interne in rapporto alla superficie di ciascuna stanza. L'altezza utile media interna dei vani di abitazione ed integrativi del presente regolamento non deve essere inferiore a mt. 2,70, mentre per i vani di servizio non deve essere inferiore a mt. 2,40.

I vani ripostiglio potranno avere anche altezze inferiori.

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve avere un'altezza utile inferiore a mt. 2,10.

Le superfici con altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie, o arredi fissi, e potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, deposito, in relazione all'uso del locale abitabile.

### **Articolo 137 Bagni e servizi igienici.**

La dotazione minima del bagno è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno; gli spazi non aventi la dotazione completa di cui sopra sono considerati servizi igienici.

I bagni e i servizi igienici devono essere separati con delimitazioni fisse a tutt'altezza da ogni altro locale.

I pavimenti e le pareti perimetrali dei bagni e dei servizi igienici, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

I bagni e i servizi igienici devono essere convenientemente disimpegnati dagli altri locali di abitazione; in particolare devono avere accesso da apposito vano, corridoio o disimpegno delimitato da serramenti.

Nel caso in cui abbiano accesso direttamente da locali di abitazione devono essere muniti di idoneo antibagno, delimitato da serramenti, della dimensione minima di mq. 1,00. Non è in ogni caso consentito l'accesso a bagni o servizi igienici, anche se disimpegnato da antibagno, attraverso il locale cucina.

Per secondi bagni o servizi igienici, è consentito l'accesso diretto dalla stanza da letto.

### **Articolo 138 Cortili, cavedi, patii.**

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti:

#### **1. Corti o cortili:**

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 3.00.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti nonché la creazione di superfici filtranti o drenanti ove possibile. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

## **2. Patii:**

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie delle pareti che lo limitano e non deve avere lati inferiori a m. 3.

## **3. Cavedi:**

I cavedi sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine di edifici fino ad un massimo di 10 piani.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a meno di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

- a. Altezza fino a m. 8, lato minimo m. 2,50 superficie minima mq. 6;
- b. Altezza fino a m. 12, lato minimo m. 3,00 superficie minima mq. 9;
- c. Altezza fino a m. 18, lato minimo m. 3,50 superficie minima mq. 12;
- d. Altezza oltre a m. 18, lato minimo m. 4,00 superficie minima mq. 16.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale anche ai piani interrati.

I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione.

## **4. Cavedi tecnici o passi d'uomo:**

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

## **Articolo 139 Scale.**

Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, purché consentano l'evacuazione di persone, e comunque realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 3.6.12 del

Regolamento Locale di Igiene. Si precisa che ai fini della sicurezza e prevenzione degli infortuni domestici non sono consigliate per il collegamento tra zona giorno e notte.

Le scale che collegano più di tre piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano servito.

Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

#### **Articolo 140 Ambiti con impianti di combustione.**

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità al D.P.R. 412/93 al Decreto 27.03.2006 "pubblicazione del 21° gruppo di Norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza", ed alla normativa UNI, CIG, per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori, dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/ora con un minimo di 100 cmq.

Nelle stanze da letto e nei bagni è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente e alle norme UNI CIG, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

#### **Articolo 141 Soppalchi.**

L'altezza netta minima interna degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10.; almeno la medesima altezza netta minima deve essere garantita tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, purché sia garantita l'altezza media netta prevista per gli specifici usi previsti, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

Affinché possano concorrere alla determinazione della superficie minima degli alloggi, la parte soprastante o sottostante dei soppalchi deve avere, comunque, le altezze minime e medie prescritte dal presente Regolamento.

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale cui accedono.

Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia maggiore di m. 2,40, la superficie dei soppalchi potrà essere pari alla metà di quella del locale cui accedono.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

#### **Articolo 142 Spazi di cottura.**

Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e allontanamento di vapori, gas, odori tetto nel rispetto delle distanze e altezze minime previste dal R.L.I. per comignoli.

### **Articolo 143 Flessibilità distributiva.**

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

### **Articolo 144 Flessibilità impiantistica.**

In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all' interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

### **Articolo 145 Accessibilità.**

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

### **Articolo 146 Spessori convenzionali delle strutture ai fini della determinazione della volumetria lorda edificabile.**

L'utilizzo dei contenuti del presente articolo e' facoltà del Progettista. Qualora utilizzato dovranno essere rispettate le prescrizioni che seguono.

Negli edifici di nuova costruzione, ai fini del rispetto delle norme per la determinazione della volumetria edificabile, gli incrementi di spessore delle pareti verticali e dei solai orizzontali dovuti ai requisiti specificati per l'isolamento termico od acustico o per la realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica devono essere considerati secondo quanto previsto dall'Articolo 2 della L.R. 20 aprile 1995 n° 26, ossia con i criteri e limiti quantitativi di seguito specificati:

a) i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori cm. 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, dell'altezza massima e nei rapporti di copertura:

a1) per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura;

a2) per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 15 per gli elementi orizzontali intermedi.

b) E' fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, così come definite dal Codice Civile, per la verifica delle quali si dovrà fare sempre riferimento allo spessore reale delle pareti.

Quanto prescritto al precedente comma si applica, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, pure agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico, architettonico e artistico, nonché orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

Alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi o alla denuncia d'inizio attività, coloro che intendono avvalersi della presente norma devono allegare apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scale adeguate, che costituisce parte integrante del progetto.

Le parti di volume e di copertura determinate esclusivamente dal maggior spessore di cui ai commi precedenti del presente articolo non vengono considerate ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

### **Articolo 147 Prevenzione incidenti domestici.**

La progettazione degli alloggi dovrà tenere conto dei seguenti aspetti tecnici (da valutare già nella fase progettuale):

- scale sia interne che esterne all'alloggio dotate sempre di corrimano (eventualmente anche sui due lati), eseguite con materiale antisdrucchiolevole e con corretto rapporto alzata/pedata (si consideri la possibilità di apporre strisce adesive ben fissate con le medesime caratteristiche);
- illuminazione: da prevedere in modo sufficiente in tutti i locali in particolare nei corridoi e sulle scale;
- vasca da bagno, vano doccia, wc: dotati di maniglione d'appoggio;
- pavimenti dei bagni e delle cucine da realizzare preferibilmente con materiale antisdrucchiolevole o dispositivi equivalenti allo scopo;
- gradini e piani sfalsati: introdurre sistemi e/o dispositivi atti ad evitare cadute;
- parapetti: prevedere altezze adeguate ai piani ed atti ad evitare l'arrampicamento;
- sicurezza impianti e rischio incendio: ottemperanza puntuale e totale alla legislazione vigente; (acquisizione del progetto se obbligatorio, CPI e dichiarazioni di conformità);
- spazio antistante e senso di apertura di tutte le porte: da valutare attentamente in sede di progetto dell'edificio;
- area esterna/giardino/cortile: realizzare percorsi atti ad evitare barriere architettoniche e elementi di inciampo (tombini, dislivelli, arredi di giardino, ecc);
- inferriate/cancelli pedonali e carrali, recinzioni: garantire idonei ancoraggi e manutenzione degli impianti automatici di apertura/chiusura;
- "fai da te": prevedere eventualmente adeguati spazi dedicati allo scopo;
- superfici vetrate trasparenti o traslucide: impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo e sicuro tale da trattenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura.

## **CAPO IV – Requisiti prestazionali delle costruzioni**

### **SEZIONE I – Requisiti di confort ambientale e risparmio energetico**

#### **Articolo 148 Risparmio energetico.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi estivi che in quelli invernali, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso, come specificato nel vigente Regolamento d'Igiene ed alle normative vigenti in materia.

Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, al fine di perseguire il massimo risparmio energetico ed il benessere fisico degli abitanti, il progetto dovrà essere integrato da una relazione energetica che indichi le soluzioni tecnologiche previste per rispettare gli obiettivi testé indicati ed i provvedimenti adottati al fine di ridurre il dispendio energetico nelle fasi di realizzazione e gestione/conduzione dell'edificio.

Viene altresì previsto che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

Le disposizioni edilizie di dettaglio verranno, in fase d'istruttoria, direttamente concordate con chi presenta l'intervento in ragione della portata delle caratteristiche e conformazione dello stesso. Gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D. Lgs. 192/2005, della L.R. 26/2003 e della Delibera della Giunta Regionale n. 5018/2007 "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio.

#### **Articolo 149 Certificazione energetica e Relazione Tecnica ex Art. 28 L.10/91.**

L'ottenimento della certificazione energetica ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e L.R. 26/2003 è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità.

Per gli edifici per i quali verrà presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti e gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema e le procedure contenute nelle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" cui al documento allegato alla Delibera di Giunta Regionale 26 giugno 2007 n. 8/5018, pubblicata sul B.U.R.L. – 3° supplemento straordinario al n. 29 – in data 20.7.2007.

Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia autenticata, all'atto di trasferimento a titolo oneroso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione.

L'obbligo di cui al presente comma si applica anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008.

Nel caso di locazione di edifici o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica, l'attestato stesso deve essere consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso.

Nel caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere obbligatoriamente consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso.

L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio.

Nel caso in cui alcuni o tutti i dati, riferiti ai diversi sottosistemi dell'impianto termico non fossero più disponibili, l'attestato di certificazione dell'edificio è comunque richiesto.

In tal caso il soggetto certificatore nell'attestazione della prestazione energetica dell'edificio dovrà attenersi a quanto indicato all'Allegato E della Deliberazione della Giunta regionale n. 8/5773 del 31/10/07 e successive modifiche e integrazioni.

L'attestato di certificazione energetica della singola unità immobiliare dotata di impianto termico autonomo, deve fondarsi sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata.

L'attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari facenti parte di un edificio dotato di impianto termico centralizzato, può fondarsi o sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata oppure su una certificazione comune dell'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. Quest'ultima possibilità è consentita solo nel momento in cui tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio abbiano la medesima destinazione d'uso.

Nel caso in cui sia stato predisposto l'attestato di certificazione energetica in conformità alle presenti disposizioni, lo stesso potrà essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 11 del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato con D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione (e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso) dell'attestato di certificazione energetica.

L'attestato di certificazione energetica può essere richiesto per qualsiasi tipologia di edificio anche nei casi non previsti dal presente provvedimento.

Per le procedure sulla certificazione energetica degli edifici e sulla presentazione delle stesse a fini della necessaria deposito all'ente Comunale si rimanda a quanto stabilito dalla D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e/o integrazioni nonché all'art.17 del presente regolamento.

Ai sensi dell'Articolo 28 comma 1 della Legge 9 gennaio 1991 n° 10 il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso l'Amministrazione competente in formato digitale, insieme alla denuncia di inizio lavori, Relazione Tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici redatta secondo lo schema contenuto nell'Allegato E al D.Lgs. 192/05 così come integrato dal D.Lgs. 311/06.

La conformità delle opere realizzate, rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti ed alla Relazione Tecnica di cui sopra deve essere asseverata dal direttore dei lavori al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori (art. 8 commi 2 e 3 del D.Lgs. 192, così come modificati dal D.Lgs. 311/06).

### **Articolo 150 Ventilazione naturale.**

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Il doppio riscontro d'aria della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria (a porte e finestre chiuse) per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria (finestre – porte-finestre) per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

Soluzioni concrete in fase progettuale potranno essere la ventilazione orizzontale differenziata, le finestre contrapposte del tipo "autoventilante" o griglie/bocchette regolabili inserite nel serramento. Deve peraltro essere posta attenzione ad una corretta localizzazione delle aperture rispetto a fattori esterni di inquinamento (strade ad alto traffico, ecc.).

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione con aperture posizionate su pareti contrapposte aventi serramento del tipo a ribalta, soprattutto per bagni e cucine.

## **Articolo 151 Ventilazione meccanica.**

Qualora non sia soddisfatta l'aerazione naturale nei seguenti casi:

- a. Locali destinati ad uffici.
- b. Locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative.
- c. Locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

E' ammessa l'installazione di impianti di trattamento aria-condizionamento nel rispetto di quanto contenuto al punto 9.1.2 e prospetti V e VI della norma UNI 10339/95 e s.m.i..

Nei bagni ciechi, oltre al primo bagno che dovrà prevedere aerazione naturale, salvo deroghe prevista dal capitolo I 3.0.0 del R.L.I., dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Per gli edifici di nuova costruzione a bassissimo consumo energetico (classe A) anche destinati ad abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo è necessario che gli stessi siano dotati di sistemi a garantire un idoneo ricambio dell'aria indoor.

Tra questi si considera idoneo il sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con idonee portate di aria esterna di ricambio e previa adozione di sistemi di recupero di calore dell'aria espulsa (> 70%). Si suggerisce che detti impianti di VMC debbano essere dotati di opportuni filtri su aria esterna, aria espulsa e aria ricircolata, tali filtri devono essere soggetti alle operazioni di normale manutenzione e sostituzione in accordo ai contenuti al punto 9.1.2 e prospetti V e VI della norma UNI 10339/95 e s.m.i. . La VMC è consentita anche per gli altri edifici residenziali nuovi e ristrutturati.

## **Articolo 152 Illuminazione naturale.**

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e assimilabili), devono essere preferibilmente orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.

Tutti i locali di abitazione (stanze da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60 misurata dal pavimento del locale e comunque come da RLI.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che lo superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementato fino a raggiungere il 25% (1/4) dello superficie del pavimento.

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

In ogni caso deve essere garantito un fattore di luce diurna non inferiore allo 0,018 e la visione dell'esterno.

### **Articolo 153 Illuminazione artificiale ed efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione.**

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

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

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

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

In caso di nuove costruzioni di edifici pubblici, o destinati al terziario, od in caso di rifacimento impiantistico è obbligatoria l'installazione di interruttori a tempo o con sensori di presenza o sensori di illuminazione naturale che adeguino il valore dell'illuminazione artificiale.

Nelle parti comuni di edifici residenziali di nuova costruzione sono obbligatorie:

- Installazione di interruttori crepuscolari o sensori di presenza;
- Utilizzo di corpi illuminanti alimentati con lampade con efficienza >60 lm/W nelle aree di transito generale;
- Utilizzo di corpi illuminanti alimentati con lampade con efficienza >80 lm/W per corselli di autorimesse e di illuminazione delle aree esterne comuni.

Nelle aree esterne (private, condominiali, o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali e forniscano sempre un flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre le dispersioni verso il volta celeste ed il riflesso sugli edifici, così come prescritto dalla L.R. n°17 del 29/03/2000 e s.m.i..

### **Articolo 154 Orientamento dell'edificio.**

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica, funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di +/- 45° (ottimale +/- 20°, in modo che gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa siano disposti a sud-est, sud, sud-ovest).

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

Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.

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

### **Articolo 155 Controllo termico e igrotermico.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi estivi che in quelli invernali, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso, come specificato nel vigente Regolamento d'Igiene ed alle normative vigenti in materia.

Per gli edifici di nuova costruzione e i casi previsti ai punti 3 e 4 delle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" in attuazione della Legge Regionale n° 24 del 2006, approvate dalla Giunta della Regione Lombardia con deliberazione n° VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. (di seguito "Disposizioni Regionali") è obbligatoria la realizzazione di un opportuno isolamento termico.

I valori di trasmittanza massima per le diverse tipologie di intervento sono quelli stabiliti dalla vigente normativa regionale.

L'eventuale applicazione graduale e differenziata per tipologia di intervento o dimensione dell'immobile è disciplinata dalle disposizioni regionali.

Le coperture a falda a diretto contatto con un locale agibile, anche senza permanenza continuativa di persone purché accessibile, debbono essere di tipo "ventilato" ed avere la stessa trasmittanza delle strutture opache orizzontali. La prescrizione vale anche in caso di manutenzione con sostituzione completa del manto di copertura.

I valori di trasmittanza per le diverse strutture dell'edificio, stabiliti dalla normativa vigente debbono essere comprensivi dei ponti termici di forma e struttura e calcolati secondo quanto disposto dalle disposizioni regionali.

E' consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o incremento dell'inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate conformemente e compatibilmente con la normativa vigente (al momento della redazione del presente Regolamento : art. 2 - L.R. n° 26 del 20 aprile 1995, come modificato dalla L.R. n° 39 del 21/12/2004 della L.R. n° 33 del 28/12/2007).

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

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

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

La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alternarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.

Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell' involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

### **Articolo 156 Comfort acustico.**

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi al Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, nonché alle altre disposizioni vigenti in materia.

In conformità all'art. 8 della L. n. 447/95 è obbligatorio:

1) presentare la Documentazione Di Impatto Acustico per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

2) produrre una Valutazione Previsionale Del Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 1.

In particolare la valutazione previsionale di clima acustico, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalla L.R. 13/2001 e D.g.r. applicativa 08.03.2002 n. 7/8313.

3) produrre una Valutazione Previsionale Di Impatto Acustico per:

- a) progetti relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative;
- b) progetti relativi a nuove postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

In conformità al DPCM 05/12/1997, nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni totali nonché nel recupero dei sottotetti abitativi è fatto obbligo presentare il progetto dei Requisiti Acustici Passivi degli edifici.

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

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- a. Rumorosità proveniente da ambiente esterno.
- b. Rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti.
- c. Rumori da calpestio.
- d. Rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio.
- e. Rumorosità provocata da attività contigue.

Nella progettazione di nuovi edifici dovrà essere posta particolare attenzione a quanto segue:

Coerenza con Zonizzazione e Valutazione previsionale del clima acustico;

- Studio dell'area in rapporto alla tipologia degli insediamenti circostanti che possono essere fonti di possibile inquinamento acustico ( es. aeroporti, strade, ferrovie, industrie, locali di aggregazione, ecc.);
- inserimento di eventuali opere di mitigazione del rumore (barriere fonoassorbenti, rilevati artificiali, ecc.)

Corretta Progettazione:

- Studio dell'orientamento del fabbricato in rapporto alla vicine fonti di rumore;
- Isolamento esterno involucro:
- Serramenti a vetri stratificati che garantiscano le qualità prestazionali indicate dalla normativa vigente;
- Utilizzazione del materiale più adeguato in base alle caratteristiche acustiche richieste. Tutti i materiali utilizzati devono essere rispondenti alle norme vigenti e devono essere ben conosciuti i sistemi applicativi da parte degli installatori;
  - Per rumore trasmesso per via aerea e strutturale orizzontale:
    - corretta distribuzione dei locali in rapporto ai punti più rumorosi dell'edificio (ascensori, bagni, ecc.);
    - utilizzo di materiale fonoisolante/fonoassorbente adeguato al caso (partizione orizzontale, divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti divisori ad elevato fonoisolamento);
    - Installazione divisori in modo da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e trasmissione sonora laterale;
      - Per rumore da calpestio:
        - idonee pavimentazioni fonoassorbenti (tipo galleggianti).
      - Per rumore trasmesso per via aerea verticale:
        - partizione verticale con giunti elastici;
      - Per rumore trasmesso da impianti (riscaldamento, condizionamento, ascensori, scarichi idraulici, bagni ecc. ):
        - Realizzare cavedi tecnici;
        - Collocare i bagni lontano dalle stanze da letto;
        - Collocare i wc in corrispondenza alla colonna dello scarico;
        - Prevedere sciacquoni a doppio scarico;
        - Rivestire i tubi con materiale isolante morbido ed elastico;
        - Scegliere la tipologia di ascensore più idonea;
        - Isolare adeguatamente il vano macchine;
        - Installare le macchine su base inerziale sospesa elasticamente.

Dovrà infine essere prevista una manutenzione periodica della struttura e in particolar modo della funzionalità degli impianti (dall'ascensore, all'impianto di condizionamento, l'impianto idrico e di riscaldamento, ecc.) e a seguito degli interventi eseguiti prevederne la registrazione su apposito registro.

I valori di potere fonoisolante e di isolamento acustico delle strutture devono essere dichiarati dal progettista in fase di richiesta di Permesso di Costruire e certificati ad opere ultimate dal Direttore Lavori.

### **Articolo 157 Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso.**

Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione, sia pubblici che privati, devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi

energetici da esso derivanti prescritti dalla L.R. 27.2.2000 n. 17 e dal suo regolamento di applicazione.

### **Articolo 158 Riduzione degli effetti del gas radon.**

In virtù delle recenti rilevazioni sistematiche soprattutto nelle zone montane e pedemontane della presenza di gas radon che nasce dal suolo e svolge azione cancerogena sull'albero respiratorio e in attesa di una normativa nazionale più dettagliata sul problema (a livello europeo esiste unicamente una raccomandazione dell'Unione Europea 90/143/EURATOM, ovvero 400 Bq/metro cubo, valore al di sopra del quale si suggeriscono interventi per la riduzione delle concentrazioni nelle abitazioni esistenti, e 200 Bq/metro cubo, obiettivo di qualità per le nuove abitazioni), allo scopo di minimizzare l'esposizione della popolazione al radon indoor tutti gli edifici di nuova costruzione destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio) devono adottare sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Di seguito vengono elencati alcuni degli accorgimenti ritenuti più efficaci da applicare singolarmente o in combinazione tra loro per impedire il passaggio del gas agli ambienti soprastanti.

In particolare ciò è richiesto nel caso di ambienti totalmente o parzialmente interrati:

- ventilazione naturale tramite vespaio areato;
- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'alloggiamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio dei impianti, scarichi e canalizzazioni.

Si sottolinea, inoltre, che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare il gas radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine, nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, i cementi contenenti polveri e scorie d'altoforno.

Nel caso si realizzino vespai aerati, questi devono essere dotati di prese aria esterna di ventilazione su ogni lato del fabbricato e di camino di ventilazione portato in copertura al fabbricato.

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni; si devono prevedere intercapedini con sistema di scolo delle acque; ovvero sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense.

Per locali interrati e seminterrati: assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità.

I pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon; il Vespaio dovrà avere m 0,40 di altezza, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte con pavimento unito e impermeabile.

Il alternativa al vespaio può esser realizzata massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (50 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto.

Le costruzioni dovranno inoltre seguire criteri e sistemi di progettazione tali da garantire un'esposizione della popolazione al gas Radon a livelli ritenuti di sicurezza. Dovranno altresì essere

adottate le indicazioni espresse nelle linee guida nazionali in materia (Piano Nazionale Radon) e nelle pubblicazioni scientifiche internazionali del WHO (Handbook indoor radon 2009) per ridurre il più possibile le concentrazioni del gas tossico consistenti in particolare:

- Nell'isolamento del suolo per evitare il passaggio di Radon dal pavimento nei locali di abitazione mediante sigillatura dei pavimenti e dei muri (facendo particolare attenzione alle fonometrie per passaggi di tubazioni, di impianti tecnologici ecc.) e la stesura dell'apposita guaina antiradon;
- Nell'implementazione della ventilazione naturale dei vespai areati, con particolare attenzione all'ubicazione delle prese di aerazione degli stessi, che se possibile dovrebbero sfociare sul tetto;
- Nella realizzazione di intercapedini areali per i muri controterra;
- Nella depressurizzazione del suolo predisponendo sotto il pavimento un pozzetto per il posizionamento di un ventilatore centrifugo di aspirazione del gas radon dal suolo, collegato a tubazioni sfocianti all'esterno dell'edificio;
- Nella pressurizzazione dei locali o nella ventilazione forzata.

La verifica sull'efficacia delle misure adottate in ragione degli accorgimenti summenzionati, potrà essere effettuata mediante determinazione sulla concentrazione residua ad intervento ultimato e prima dell'occupazione del fabbricato.

### **Articolo 159 Predisposizione impianti solari e termici.**

Negli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione (nei casi specifici di ristrutturazione previsti dai co. 2-3 dell'art.3 del D.Lgs. 192/05), come prescritto dall'Allegato I, comma 13 del D.Lgs. 192/05 così come integrato dal D.Lgs. 311/06 è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

Le prescrizioni minime, le caratteristiche tecniche e costruttive, i criteri di valutazione concernenti il dimensionamento ottimale e l'eventuale impossibilità tecnica di installazione saranno conformi dei decreti attuativi di cui all'Articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/05 nonché in conformità all'allegato D del D.lgs. 192/05 così come integrato dal D.Lgs. 311/06.

### **Articolo 160 Impianti solari termici.**

Come prescritto dall'Allegato I, commi 12 e 13 del D.lgs. 192/05 così come integrato dal D.Lgs. 311/06 è obbligatorio soddisfare almeno il 50% dell'energia primaria per il fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili, nel rispetto delle modalità tecniche indicate nei decreti attuativi di cui all'Articolo 4 comma 1 del D.Lgs. 192/05 così come integrato dal D.Lgs. 311/06.

Il limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici, in accordo all'Allegato I, comma 13 del D.lgs. 192/05 così come integrato dal D.Lgs. 311/06.

L'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le presenti disposizioni deve essere dettagliatamente illustrata nella relazione tecnica di cui all'Articolo 28 della L.10/91.

Fatti salvi espressi obblighi di specifiche disposizioni legislative, l'Amministrazione si riserva di non applicare le prescrizioni di cui al comma 1 qualora venga utilizzato un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da altre fonti rinnovabili od assimilate in grado di rendere comunque disponibili dei vettori termici a temperature idonee (ad es. cogenerazione o teleriscaldamento o recuperi di calore da macchine frigorifere).

Salvo motivate richieste di deroga, i collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud- Est, Sud-Ovest, rispettando le seguenti indicazioni:

- a) nelle nuove costruzioni i collettori solari dovranno preferibilmente essere integrati con l'architettura dell'edificio, fatti salvi i casi in cui l'insufficiente pendenza della falda non ne ottimizzi la resa energetica;
- b) i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- c) nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
- d) nella scelta dell'accumulo privilegiare, per quanto possibile, soluzioni con accumulo termico sul lato impianto termico, piuttosto che sul lato acqua sanitaria, al fine di contenere le problematiche sanitarie connesse (ad es. legionella pneumophila).

Fatta salva diversa disposizione dei decreti attuativi di cui all'Articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/05, la determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria ai fini del dimensionamento dell'impianto solare e dell'accumulo termico deve essere effettuata secondo le disposizioni tecniche pertinenti (allo stato attuale v. raccomandazione UNI CTI R3/03 SC6, paragrafo 5.2 ed UNI 9182/87 + FA1).

In ogni caso ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, o dell'efficacia della Denuncia di inizio attività, deve essere prevista negli interventi di nuova costruzione di qualsiasi superficie, e ristrutturazione edilizia di SIp superiore ai 1.000 mq, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, mentre per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima dovrà essere di 5 kW.

#### **Articolo 161 Contabilizzazione e gestione energetica individuale.**

Ai sensi dell'Articolo 9 della L.R. 21 dicembre 2004 n° 39 e dell'Articolo 5 del DPR 551/99, negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale degli impianti, con produzione centralizzata dell'energia termica e/o frigorifera, devono essere adottati sistemi individuali che consentano :

- la contabilizzazione dei consumi di energia;
- regolazione e gestione autonoma, fatto salvo il rispetto della temperatura interna minima ad ambienti non occupati al fine di ridurre le indebite sottrazioni di energia dalle unità immobiliari o commerciali confinanti (il valore consigliato di temperatura minima è pari a 14°).

Per edifici con produzione centralizzata dell'acqua calda sanitaria la contabilizzazione di energia deve essere estesa anche all'acqua calda sanitaria.

### **SEZIONE II– Risorse idriche**

#### **Articolo 162 Approvvigionamento idrico potabile. Reti duali e riuso delle acque. Modalità di recapito delle acque reflue e meteoriche.**

E' fatto obbligo effettuare l'approvvigionamento idrico potabile mediante allacciamento idrico alla rete dell'acquedotto pubblico.

L'allacciamento deve essere effettuato secondo le prescrizioni dell'Ente gestore dell'acquedotto pubblico.

L'approvvigionamento idrico di acqua non potabile per usi diversi da quelli potabili è possibile anche mediante pozzi privati autorizzati purché realizzati nel rispetto dei contenuti del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152, parte 3° e del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n° 2.

L'Amministrazione incentiva l'uso di acqua senza caratteristiche di potabilità per tutti quegli usi per i quali tale caratteristica non sia indispensabile (irrigazione, lavaggi aree pavimentate, alimentazione di vasi ed orinatoi, ecc.) nel rispetto delle disposizioni tecniche vigenti.

E' fatto obbligo recapitare le acque reflue nella pubblica fognatura, nel rispetto del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152, parte 3° e del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n° 3.

Le modalità di smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono disciplinate dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 n° 4.

Gli impianti di adduzione idrica ed i sistemi di scarico delle acque reflue realizzati in edifici adibiti ad uso civile sono soggetti all'applicazione della Legge 5 marzo 1990 n° 46 ed al rilascio da parte della Ditta Installatrice della Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte.

### **Articolo 163 Risorse idriche.**

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire (o l'efficacia della Denuncia di inizio attività) viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.

In accordo con gli enti preposti per la verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.

Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 164 Recupero e risparmio idrico**

E' obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idricosanitario.

L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà avvenire tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edifici (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni - fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari - realizzare sistemi di recupero delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi

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

### **Articolo 165 Contabilizzazione e controllo individuale dell'acqua potabile.**

Negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatoria l'installazione di contatori divisionali per ogni singola unità immobiliare per la ripartizione dei consumi di acqua potabile. Per edifici provvisti di produzione centralizzata dell'acqua calda sanitaria l'installazione di contatori volumetrici individuali deve essere estesa anche alle alimentazioni di acqua calda.

Nei servizi di nuovi edifici pubblici od aperti al pubblico e negli edifici pubblici od aperti al pubblico esistenti in caso di rifacimento degli impianti idrici è richiesta l'installazione di rubinetterie con dispositivi che interrompano l'erogazione in assenza dell'utilizzatore a scelta tra dispositivi:

- a tempo.
- con comando a fotocellula.
- con comando a pedale.

La disposizione si applica, con particolare attenzione, per lavabi e docce di impianti sportivi e edifici scolastici.

Per le applicazioni di cui al comma 2 il Progettista, in funzione della pressione di rete disponibile, dovrà valutare l'utilizzo di dispositivi limitatori di flusso sui punti di erogazione oppure di rubinetteria monocomando con posizione intermedia di arresto.

La prescrizione del presente comma è consigliata anche per applicazioni civili private.

Nell'erogazione di acqua calda la temperatura massima di utilizzo deve essere limitata al fine di evitare scottature e per ridurre le dispersioni termiche delle reti. Il dispositivo di limitazione deve poter essere by-passato in caso di necessità (ad es. per disinfezione reti contro il batterio della legionella pneumophila mediante shock termico).

Nei nuovi edifici ed in quelli soggetti a ristrutturazione edile od impiantistica è obbligatoria l'installazione di un filtro in grado di trattenere particelle di dimensione superiore a circa 100 micron al fine di ridurre l'ingresso di impurità nella rete idrica interna. Il filtro sarà installato sull'alimentazione idrica generale, dopo il dispositivo di misura, in posizione facilmente ispezionabile, protetta dal gelo e con le relative intercettazioni.

## **TITOLO V: REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **SEZIONE I - Disciplina delle opere**

#### **Articolo 166 Requisiti delle costruzioni.**

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

#### **Articolo 167 Richiesta e consegna punti fissi.**

Prima della costruzione di un edificio il titolare del Permesso di Costruire può richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota allo Sportello Unico all'Edilizia.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 20 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

Se entro i 20 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Prima dell'inizio dei lavori relativi a nuove costruzioni nell'ambito di piani attuativi il titolare dell'intervento edilizio e il direttore dei lavori sono tenuti a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

### **Articolo 168 Cartello di cantiere.**

All'ingresso di ogni cantiere, in posizione ben visibile, dovrà essere collocato un cartello con le indicazioni delle generalità del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del progettista delle strutture, dell'impresa esecutrice.

Copia del progetto regolamentare approvato dovrà essere conservata in cantiere a disposizione dei funzionari addetti alla vigilanza.

### **Articolo 169 Disciplina generale di cantiere.**

Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica.

Nel caso di occupazione di spazio pubblico tali recinzioni sono allestibili a seguito dell'emissione di autorizzazione amministrativa.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

Le strutture provvisorie e i mezzi d'opera devono avere i requisiti di sicurezza ed essere dotati di tutti gli accorgimenti previsti dalle leggi vigenti in materia antinfortunistica. I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- a) Norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari;
- b) Norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) Norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone o cose pubbliche e private in seguito ai lavori;
- d) Disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- e) Norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze;
- f) Norme previste dal codice stradale.

Gli impianti di acqua potabile e fognatura ove possibile devono essere allacciati alle reti comunali;

in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dell'A.S.L. e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti dalla legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti a lavori, compreso il personale custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Il responsabile del cantiere deve provvedere al costante mantenimento della pulizia delle strade pubbliche per tutta l'estensione del cantiere.

Chi utilizza il sito del cantiere al solo fine di renderlo oggetto di deposito o di discarica di materiali di scarto od inerti, è soggetto alla pena pecuniaria massima di cui all'art. 57 del R.E.C. (€ 500,00) nonché all'inoltro dell'eventuale avviso di avvio del procedimento di abuso edilizio per variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario con annessa ordinanza di sospensione lavori.

La valutazione sulla correlazione del materiale stoccato in cantiere con le opere legittimate dall'autorizzazione amministrativa in possesso del proprietario od altro avente diritto, verrà effettuata a seguito di motivata relazione tecnica resa in ragione di sopralluogo di verifica effettuato da personale in forza all'ufficio tecnico.

Il Responsabile dell'Area Tecnica, nell'ambito delle sue competenze, può comunque, in qualsiasi altro momento, effettuare sopralluoghi, controlli, collaudi, pretendere la stretta osservanza della presenti disposizioni ai fini di assumere gli eventuali provvedimenti previsti in danno dei trasgressori nonché ai fini della valutazione relativa alla concessione della proroga di fine lavori.

Mediante opportuni provvedimenti si dovrà provvedere, nei cantieri, a ridurre gli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore).

Ove si procede alle demolizioni, oltre a adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite canalizzazioni o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In cantiere si dovrà tenere conto delle eventuali disposizioni comunali relative alla raccolta differenziata dei rifiuti, predisponendo adeguati luoghi di raccolta.

Fatte salve più restrittive norme di legge o regolamentari in contesti parzialmente o totalmente urbanizzati gli orari di lavoro dei cantieri edili sono (salvo deroghe per casi particolari che dovranno essere concesse in forma espressa con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica), i seguenti:

Giorni feriali nel periodo di vigenza dell'ora legale: ore 7.00 – 20.30.

Giorni feriali nel periodo di vigenza dell'ora solare: ore 8.00 – 19.30.

Giorni festivi e prefestivi in tutti i periodi dell'anno: ore 09.30 – 18.00

Le seguenti operazioni rumorose:

- 1) demolizioni;
- 2) fresatura in parete;
- 3) utilizzo di motoseghe o seghe elettriche;
- 4) utilizzo di battipalo.

Sono vietate:

dalle ore 17.00 alle ore 08.30 nei giorni feriali;

dalle ore 16.00 alle ore 10.00 nei giorni festivi.

L'istanza per la deroga deve essere presentata dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice

dei lavori indicata nel procedimento edilizio, almeno 5 (cinque) giorni prima del previsto inizio attività. Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **Articolo 170 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.**

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

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

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie 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 segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

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

Tutte le strutture provvisionali del cantiere ( ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, o simili ), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose:

esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

### **Articolo 171 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto e la sicurezza del cantiere.**

Per la realizzazione di opere che comportino la permanenza di persone a quota superiore a mt. 2,00, è obbligatorio l'installazione di ponteggi.

Tali ponteggi dovranno rispondere ai requisiti di solidità e sicurezza atti a garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; dovranno pertanto essere provvisti di tutti gli accorgimenti previsti dalle norme vigenti in materia.

Nel caso di installazione di ponti di servizio sul suolo pubblico, dovrà essere sempre garantito il pubblico passaggio; a tal fine il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo nel punto più basso ed in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Per gli edifici di grosse dimensioni (capannoni, stalle ecc.) industriali, commerciali, agricoli laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio

medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

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

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

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

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

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

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

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31/05/98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

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

In ogni caso i cantieri dovranno essere installati secondo quanto previsto dal D.Lgs. 494/96, 528/99, D.P.R. 222/03 e s.m.i. nonché da tutte le norme indicate nelle "linee guida" predisposte dall' A.S.L. di Bergamo. I cantieri dovranno seguire le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

### **Articolo 172 Conferimento dei materiali di risulta.**

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l' allontanamento di materiale di risulta, l' esecutore dell' opera deve, prima dell' inizio dei lavori, comunicare all' Amministrazione i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso (All' A.s.l. dovranno essere comunicati unicamente i dati relativi a materiali contenenti Amianto ai sensi del D.Lgs. 257/2006).

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

Qualora dalla demolizione risulti materiale contenente amianto, dovrà essere presentato un piano di lavoro come previsto dal D.Lgs. 81/2008.

La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D. Lgs. 257/06 da parte del committente alla A.S.L. competente.

Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi.

#### **Articolo 173 Rinvenimenti.**

Quando nel restaurare un edificio o nel fare scavi, si scoprissero elementi di pregio artistico e storico, (o di resti umani ai sensi del Regolamento di Polizia Mortuaria – DPR 285/90) il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, dovrà darne avviso al Responsabile del servizio, il quale adotterà i provvedimenti stabiliti dalle norme vigenti.

Analogamente dicasi per rinvenimento d'eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

Nel frattempo i lavori dovranno restare sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D. Lgs. 152/2006.

Responsabili di quanto sopra sono il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, l'esecutore dei lavori o chiunque ne venga a conoscenza.

#### **Articolo 174 Percorsi d' accesso.**

I percorsi d' accesso del marciapiede esterno fino alla scala d'accesso e/o all'ascensore, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche e altimetriche, e con larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Su tali percorsi che dovranno essere sufficientemente illuminati, gli eventuali grigliati devono avere maglie con vuoti non superiori a cm. 1,50 e/o tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote bastoni di sostegno e simili.

### **SEZIONE II – Modalità di predisposizione dei progetti**

#### **Articolo 175 Rappresentazione del contesto ambientale.**

Gli interventi edili di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell' esigenza devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall' esistenza di specifici vincoli di tutela.

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.

La documentazione relativa alla presenza dello stato di fatto deve contenere, planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1: 500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- Presenze urbanistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- Alberature esistenti con l' indicazione delle relative essenze;
- Presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d' uso, i materiali, le finiture, ecc.;

- Presenza di eventuali impianti (elettodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- Rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10x15) dell' area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

a. Progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto con l' indicazione di :

- a.1) limiti di proprietà e dell' ambito oggetto di intervento;
- a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;

b. Simulazione fotografica dell' inserimento del progetto nella simulazione esistente nel caso di interventi aventi impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali nel contesto in cui si collocano.

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, di copertura ed eventuali pertinenze.

Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.

Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Dovrà comunque essere predisposta tutta la documentazione richiesta dalla normativa regionale in materia.

#### **Articolo 176 Modalità di predisposizione dei progetti – Rinvio.**

Per quanto attiene alla modalità di presentazione delle pratiche e alla documentazione tecnica da allegare ai progetti si rinvia a quanto stabilito negli articoli del presente regolamento riguardo ai singoli titoli abilitativi e a quanto stabilito negli articoli di cui al titolo III riguardante “Semplificazione dei procedimenti amministrativi”.

### **TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Articolo 177 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.**

Il presente Regolamento si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione.

Le norme sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento d'Igiene prevalgono sullo stesso.

I riferimenti a leggi e decreti riportati nel presente testo hanno valore indicativo e orientativo, ai fini di una eventuale più approfondita valutazione dei provvedimenti regolamentari, e pertanto non costituiscono riferimenti esaurienti e conclusivi.

#### **Articolo 178 Modifiche al presente regolamento ed abrogazioni di norme preesistenti.**

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto od in parte il presente Regolamento.

Le modifiche saranno apportate con lo stesso procedimento formale seguito per approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.

Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale, pertanto nel caso d'elementi contrastanti o incompatibili prevalgono le normative del P.G.T..

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I – NORME GENERALI**

**Articolo 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio, pag. 1**

#### **Sezione I – Qualificazione degli interventi Edilizi e procedure edilizie operative**

**Articolo 2 – Procedure edilizie operative adottabili. pag. 1**

**Articolo 3 – Definizione degli interventi. pag. 2**

**3.1 Attività edilizia Libera - Interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativi. pag. 2**

**3.2 Opere di Manutenzione Ordinaria. pag. 3**

**3.3 Opere di Manutenzione Straordinaria. pag. 4**

**3.4 Opere di Restauro e Risanamento Conservativo. pag. 5**

**3.5 Opere di Ristrutturazione Edilizia. pag. 5**

**3.6 Opere di Nuova Costruzione. pag. 6**

**3.7 Interventi di demolizione. pag. 6**

**3.8 Mutamenti di destinazione d'uso. pag. 7**

**3.9 Volumi tecnici contenenti impianti tecnologici. pag. 7**

**3.10 Interventi relativi ad aree scoperte. pag. 8**

**3.11 Interventi diversi (es. arredo urbano, monumenti, segnaletica). pag. 8**

**3.12 Interventi per manufatti provvisori. pag. 9**

**3.13 Interventi urgenti. pag. 10**

**3.14 Recupero dei sottotetti esistenti. pag. 10**

**3.15 Interventi non ultimati. pag. 11**

#### **Sezione II – Soggetti Legittimati**

**Articolo 4 Permesso di costruire, D.I.A. e Autorizzazioni paesaggistiche. pag. 11**

**Articolo 5 Piani attuativi. pag. 12**

**Articolo 6 Agibilità. pag. 13**

#### **Sezione III – Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alle istanze.**

**Articolo 7 Comunicazioni di opere edilizie. pag. 13**

**Articolo 8 Comunicazioni di attività di edilizia libera. pag. 14**

**Articolo 9 Denuncia Di Inizio Attività (D.I.A.). pag. 14**

**Articolo 10 Permesso di Costruire. pag. 18**

**Articolo 11 Domanda di voltura. pag. 18**

**Articolo 12 Autorizzazione Paesaggistica. pag. 18**

**Articolo 13 Domanda di autorizzazione per la trasformazione d'uso del suolo nei terreni soggetti a svincolo idrogeologico e/o trasformazione del Bosco. pag. 19**

**Articolo 14 Piani Attuativi. pag. 19**

**Articolo 15 Agibilità. pag. 19**

**Articolo 16 Autorizzazioni Amministrative. pag. 20**

**16.1 Per insegne pubblicitarie (cartello, insegna, impianto). pag. 21**

**16.2 Per posa monumento cimiteriale. pag. 22**

**16.3 Per opere di scavo o manomissione strade pubbliche ( superiori a 3 mt di lunghezza). pag. 22**

16.4 Per opere di scavo o manomissione strade pubbliche ( inferiori a 3 mt di lunghezza).	pag. 23
Articolo 17 Attestazione di certificazione energetica.	pag. 24
Articolo 18 Richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.	pag. 24
Articolo 19 Richiesta di attestazione di idoneità alloggiative.	pag. 25
Articolo 20 Frazionamenti catastali.	pag. 26
Articolo 21 Autocertificazioni e asseverazioni.	pag. 26

## TITOLO II: NORME PROCEDURALI

### Sezione I- Le fasi del procedimento amministrativo

Articolo 22 Esame preventivo degli interventi proposti.	pag. 27
Articolo 23 Permesso di Costruire.	pag. 27
Articolo 24 Permesso di costruire in Sanatoria.	pag. 29
Articolo 25 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).	pag. 29
Articolo 26 Piani Attuativi	pag. 31
Articolo 27 Termine di inizio e ultimazione dei lavori.	pag. 31
Articolo 28 Autorizzazione Paesaggistica.	pag. 32
Articolo 29 Agibilità.	pag. 33

## TITOLO III: SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Articolo 30 Presentazione della pratiche tramite via telematica.	pag. 34
Articolo 31 Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune.	pag. 34
Articolo 32 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.	pag. 35
Articolo 33 Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)– Ambito di applicazione.	pag. 35
Articolo 34 Struttura organizzativa S.U.A.P.	pag. 36
Articolo 35 Aspetti procedurali e normativi di riferimento S.U.A.P.	pag. 36
Articolo 36 Sportello unico per l'edilizia.	pag. 36

## TITOLO IV: ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

Articolo 37 Norme applicabili.	pag. 37
Articolo 38 Casi di esclusione.	pag. 37
Articolo 39 Differimento dell'accesso ai documenti amministrativi.	pag. 37
Articolo 40 Limiti al diritto di accesso.	pag. 38
Articolo 41 Modalità di accesso ai documenti amministrativi.	pag. 38
Articolo 42 Limiti richiesta di accesso.	pag. 38
Articolo 43 Conclusione del procedimento.	pag. 39
Articolo 44 Esame del documento amministrativo.	pag. 39
Articolo 45 Estrazione di copia del documento amministrativo.	pag. 39

## TITOLO V: VIGILANZA E SANZIONI AMMINISTRATIVE

### Sezione I – Vigilanza sanzioni e provvedimenti di sanatoria in materia edilizia

Articolo 46 Vigilanza sulle costruzioni, procedure inoltro segnalazioni e provvedimenti repressivi.	pag. 40
Articolo 47 Fonti normative, provvedimenti connessi e sanzioni.	pag. 41
Articolo 48 Determinazione sanzioni per intereventi abusivi oggetto di richiesta di conformità urbanistica	pag. 42

### Sezione II – Vigilanza sanzioni e provvedimenti di sanatoria in materia ambientale

Articolo 49 Vigilanza, inoltro segnalazioni e provvedimenti repressivi relativi agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.	pag. 43
---	---------

<b>Articolo 50</b> Accertamenti di compatibilità paesaggistica – Provvedimenti di Sanatoria Ambientale.	pag. 43
<b>Articolo 51</b> Criteri per la determinazione della sanzione.	pag. 44
<b>Articolo 52</b> Criteri per la determinazione del danno paesaggistico.	pag. 44
<b>Articolo 53</b> Criteri per la determinazione del profitto conseguito.	pag. 44
<b>Articolo 54</b> Procedimenti di Stima.	pag. 44
54.1 Stima analitica.	pag. 44
54.2 Stima forfetaria.	pag. 45
54.3 Metodo quantificazione sanzione per opere non valutabili in termini di superficie e volume.	pag. 46
<b>Articolo 55</b> Modalità procedurali di conclusione del procedimento e di pagamento della sanzione.	pag. 47
<b>Articolo 56</b> Norme di applicazione generale.	pag. 47

### Sezione III – Violazioni delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio

<b>Articolo 57</b> Sanzioni per le violazioni delle disposizioni contenute nel regolamento edilizio e per l'inottemperanza alle ordinanze.	pag. 48
--	---------

## TITOLO VI: LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

### Sezione I – La Commissione Edilizia

<b>Articolo 58</b> Composizione.	pag. 49
<b>Articolo 59</b> Nomina, designazione e scadenza.	pag. 49
<b>Articolo 60</b> Casi di incompatibilità.	pag. 49
<b>Articolo 61</b> Conflitto d' interessi.	pag. 49
<b>Articolo 62</b> Casi di decadenza dei commissari.	pag. 50
<b>Articolo 63</b> Attribuzioni della Commissione.	pag. 50
<b>Articolo 64</b> Casi di necessità del parere.	pag. 50
<b>Articolo 65</b> Modalità di valutazione della Commissione Edilizia.	pag. 50
<b>Articolo 66</b> Modalità di convocazione.	pag. 51
<b>Articolo 67</b> Ordine del giorno.	pag. 51
<b>Articolo 68</b> Validità delle sedute e delle decisioni.	pag. 51
<b>Articolo 69</b> Pubblicità delle sedute.	pag. 52
<b>Articolo 70</b> Verbalizzazione.	pag. 52
<b>Articolo 71</b> Sopralluogo.	pag. 52

### Sezione II – La Commissione del Paesaggio

<b>Articolo 72</b> Istituzione della Commissione.	pag. 52
<b>Articolo 73</b> Composizione della Commissione.	pag. 52
<b>Articolo 74</b> Nomina e designazione.	pag. 53
<b>Articolo 75</b> Validità delle sedute e delle decisioni.	pag. 53
<b>Articolo 76</b> Attività di segreteria della Commissione-Istruttoria delle pratiche.	pag. 53
<b>Articolo 77</b> Scadenza.	pag. 53
<b>Articolo 78</b> Incompatibilità e decadenza.	pag. 53
<b>Articolo 79</b> Conflitto di interessi.	pag. 54
<b>Articolo 80</b> Convocazione della Commissione.	pag. 54

## TITOLO VII - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### Capo I – Ambiente Urbano

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

Articolo 81 Disciplina del verde su aree pubbliche.	pag. 55
Articolo 82 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.	pag. 55
Articolo 83 Insegne e mezzi pubblicitari.	pag. 56
83.1 Divieti e limitazioni.	pag. 56
83.2 Violazioni e provvedimenti repressivi.	pag. 58
83.3 Cartelli Pubblicitari.	pag. 58
Articolo 84 Chioschi, cabine telefoniche, edicole.	pag. 59
Articolo 85 Strutture aggettanti sul suolo pubblico.	pag. 59
Articolo 86 Tende sporgenti sullo spazio pubblico.	pag. 59
Articolo 87 Passaggi pedonali.	pag. 60
Articolo 88 Percorsi ciclabili.	pag. 60
Articolo 89 Spazi porticati ed intercapedini su spazi pubblici.	pag. 60
Articolo 90 Occupazione degli spazi pubblici.	pag. 61
Articolo 91 Disciplina d'uso del sottosuolo.	pag. 61
Articolo 92 Reti di servizi pubblici.	pag. 62
Articolo 93 Volumi tecnici ed impiantistici.	pag. 62
Articolo 94 Vespai, Intercapedini e griglie di aerazione.	pag. 62
Articolo 95 Gronde e pluviali.	pag. 63

## Sezione II – Spazi privati

Articolo 96 Accessi e passi carrabili.	pag. 63
Articolo 97 Strade private.	pag. 65
Articolo 98 Sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati.	pag. 65
Articolo 99 Recinzioni.	pag. 66
Articolo 100 Recinzioni in zona agricola e boschiva.	pag. 67
Articolo 101 Posti auto e autorimesse.	pag. 67
Articolo 102 Allacciamento alle reti fognarie.	pag. 68
Articolo 103 Allacciamento alle reti impiantistiche.	pag. 69
Articolo 104 Spazi non edificati ed interventi di movimentazione terra.	pag. 69
Articolo 105 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.	pag. 70
Articolo 106 Esecuzione e manutenzione di manufatti ed impianti pubblici - Toponomastica e segnaletica.	pag. 70
Articolo 107 Sistemazioni esterne al fabbricati.	pag. 71
Articolo 108 Assegnazione ed applicazione numeri civici e indicazione nominativo amministratori condominiali.	pag. 71

## **CAPO II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

### Sezione I – Disciplina delle distanze

Articolo 109 Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi.	pag. 72
Articolo 110 Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici.	pag. 72
Articolo 111 Distanze tra costruzioni.	pag. 73
Articolo 112 Distanze per l'apertura di vedute e luci.	pag. 74
Articolo 113 Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, condutture.	pag. 74
Articolo 114 Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico.	pag. 75
Articolo 115 Norma di chiusura.	pag. 75

### Sezione II – Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 116 Decoro delle costruzioni.	pag. 76
Articolo 117 Prospetti su spazi pubblici.	pag. 76
Articolo 118 Ombre portate.	pag. 77
Articolo 119 Sporgenze.	pag. 77
Articolo 120 Salubrità dei terreni edificabili.	pag. 78
Articolo 121 Disciplina del colore.	pag. 79

Articolo 122 Disciplina dell' uso dei materiali di finitura.	pag. 79
Articolo 123 Disciplina del verde su aree private.	pag. 80
123.1 Formazione, rifacimento e completamento di aree a verde.	pag. 80
123.2 Manutenzione.	pag. 80
123.3 Difesa della vegetazione e divieti.	pag. 80
123.4 Alberi di pregio.	pag. 81
123.5 Deroghe.	pag. 81

### **Sezione III - Interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche**

Articolo 124 Eliminazione e superamento barriere architettoniche.	pag. 81
Articolo 125 Parcheggi.	pag. 82
Articolo 126 Ascensori.	pag. 82
Articolo 127 Servoscala e piattaforme elevatrici.	pag. 83
Articolo 128 Rampe e scivoli.	pag. 83
Articolo 129 Edifici.	pag. 83
Articolo 130 Corridoi e spazi confinanti.	pag. 84
Articolo 131 Porte.	pag. 84
Articolo 132 Servizi igienici.	pag. 84
Articolo 133 Apparecchi di servizio.	pag. 84
Articolo 134 Disposizioni per l'abbattimento barriere architettoniche.	pag. 85

### **CAPO III – Gli edifici**

#### **Sezione I –Requisiti spaziali, dimensionali e funzionali**

Articolo 135 Requisiti delle costruzioni e degli alloggi.	pag. 85
Articolo 136 Caratteristiche dimensionali delle unità abitative.	pag. 85
Articolo 137 Bagni e servizi igienici.	pag. 87
Articolo 138 Cortili, cavedi, patii.	pag. 87
Articolo 139 Scale.	pag. 88
Articolo 140 Ambiti con impianti di combustione.	pag. 89
Articolo 141 Soppalchi.	pag. 89
Articolo 142 Spazi di cottura.	pag. 89
Articolo 143 Flessibilità distributiva.	pag. 90
Articolo 144 Flessibilità impiantistica.	pag. 90
Articolo 145 Accessibilità.	pag. 90
Articolo 146 Spessori convenzionali delle strutture ai fini della determinazione della volumetria lorda edificabile.	pag. 90
Articolo 147 Prevenzione incidenti domestici.	pag. 91

### **CAPO IV – Requisiti prestazionali delle costruzioni**

#### **Sezione I – Requisiti di confort ambientale e risparmio energetico**

Articolo 148 Risparmio energetico.	pag. 91
Articolo 149 Certificazione energetica e Relazione Tecnica ex Art. 28 L.10/91.	pag. 92
Articolo 150 Ventilazione naturale.	pag. 93
Articolo 151 Ventilazione meccanica.	pag. 93
Articolo 152 Illuminazione naturale.	pag. 94
Articolo 153 Illuminazione artificiale ed efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione.	pag. 95
Articolo 154 Orientamento dell'edificio.	pag. 95
Articolo 155 Controllo termico e igrotermico.	pag. 96
Articolo 156 Comfort acustico.	pag. 97
Articolo 157 Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso.	pag. 98

<b>Articolo 158 Riduzione degli effetti del gas radon.</b>	<b>pag. 99</b>
<b>Articolo 159 Predisposizione impianti solari e termici.</b>	<b>pag. 100</b>
<b>Articolo 160 Impianti solari termici.</b>	<b>pag. 101</b>
<b>Articolo 161 Contabilizzazione e gestione energetica individuale.</b>	<b>pag. 101</b>

## **Sezione II – Risorse idriche**

<b>Articolo 162 Approvvigionamento idrico potabile. Reti duali e riuso delle acque. Modalità di recapito delle acque reflue e meteoriche.</b>	<b>pag. 101</b>
<b>Articolo 163 Risorse idriche.</b>	<b>pag. 102</b>
<b>Articolo 164 Recupero e risparmio idrico.</b>	<b>pag. 102</b>
<b>Articolo 165 Contabilizzazione e controllo individuale dell’acqua potabile.</b>	<b>pag. 103</b>

## **TITOLO VIII: REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

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

<b>Articolo 166 Requisiti delle costruzioni.</b>	<b>pag. 103</b>
<b>Articolo 167 Richiesta e consegna punti fissi.</b>	<b>pag. 103</b>
<b>Articolo 168 Cartello di cantiere.</b>	<b>pag. 104</b>
<b>Articolo 169 Disciplina generale di cantiere.</b>	<b>pag. 104</b>
<b>Articolo 170 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.</b>	<b>pag. 106</b>
<b>Articolo 171 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto e la sicurezza del cantiere.</b>	<b>pag. 106</b>
<b>Articolo 172 Conferimento dei materiali di risulta.</b>	<b>pag. 107</b>
<b>Articolo 173 Rinvenimenti.</b>	<b>pag. 108</b>
<b>Articolo 174 Percorsi d’ accesso.</b>	<b>pag. 108</b>

### **Sezione II – Modalità di predisposizione dei progetti**

<b>Articolo 175 Rappresentazione del contesto ambientale.</b>	<b>pag. 108</b>
<b>Articolo 176 Modalità di predisposizione dei progetti – Rinvio.</b>	<b>pag. 109</b>

## **TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE**

<b>Articolo 177 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.</b>	<b>pag. 109</b>
<b>Articolo 178 Modifiche al presente regolamento ed abrogazioni di norme preesistenti.</b>	<b>pag. 109</b>